

	Comune di Lodi Vecchio Codice Ente 11015	C.C.	2	08/03/2024
	OGGETTO: PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DI AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/1998 - AGGIORNAMENTO			

Deliberazione di Consiglio Comunale

Adunanza straordinaria di prima convocazione – Seduta pubblica .

L'anno **2024** addì **8** del mese di **Marzo** alle ore **20.00** nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti.

All'inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto, risultano presenti i Consiglieri Comunali sotto indicati:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
FELISSARI LINO OSVALDO	Sindaco	SI, IN VIDEO	FERRARI ANTONIA	Consigliere	SI, IN VIDEO
CREMONESI DEBORA EMILIA	Vicesindaco	SI, IN VIDEO	MENIN SERGIO	Consigliere	SI, IN VIDEO
CANTALUPPI FEDERICO	Consigliere Incaricato	SI, IN VIDEO	MONDELLO ORAZIO	Consigliere	AG
ASTI JESSICA	Consigliere	SI, IN VIDEO			
BONA MASSIMILIANO GIUSEPPE		Consigliere Incaricato		SI, IN VIDEO	
LOCATELLI ALBERTO	Consigliere Incaricato	SI, IN VIDEO			
MAFFI MATTIA	Consigliere Incaricato	SI, IN VIDEO			
GUARNIERI EMILIO	Consigliere	SI, IN VIDEO			
UGGERI STEFANO	Consigliere_Ass	SI, IN VIDEO			
PIZZI EVA	Consigliere	AG			

Sono presenti alla seduta gli Assessori esterni:

SIMONE FABIANO

SI

DANIELA GUARISE

SI

Partecipa il Segretario Generale **ANDREA GUAZZI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **FELISSARI LINO OSVALDO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato in oggetto.

OGGETTO PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE
: E DI AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/1998 -
 AGGIORNAMENTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che la seduta si è svolta con l'impiego di strumenti di comunicazione remota nelle modalità stabilite dal "REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE IN MODALITÀ VIDEOCONFERENZA " approvato con deliberazione c.c n.14 del 27/04/2022

Sentiti:

- l'intervento della Vice Sindaco che chiede, su istanza dell'Assessore proponente Uggeri Stefano, di trattare congiuntamente i punti 2 e 3 all'ordine del giorno, procedendo poi a votazione separata, trattandosi di provvedimenti connessi. Acquisito l'assenso del consiglio Comunale, lascia la parola all'Assessore al Bilancio, Stefano Uggeri che illustra i provvedimenti come di seguito integralmente riportato:
- **Assessore Stefano Uggeri:** " Sono due punti che di fatto costituiscono un solo oggetto, un solo argomento che è quello della trasformazione per i cittadini che ne facciano richiesta, la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e il Consiglio Comunale ha già fatto un passaggio su questo argomento nel 2022 determinando un algoritmo di calcolo per appunto valutare il costo di questa trasformazione, da allora è intervenuta la normativa che ha modificato i parametri e quindi si è reso necessario aggiornare l'algoritmo e quindi rifare un secondo passaggio.
E' un argomento di cui ho parlato anche nella Commissione all'uopo convocata e configurandosi come comunque un'alienazione, modifica di diritto anche il piano delle alienazioni e pertanto anche il terzo punto è parte stessa del provvedimento.

Premesso che il Comune di Lodi Vecchio ha la necessità di disciplinare le procedure per la trasformazione delle aree PEEP cedute in diritto di superficie in esecuzione delle disposizioni contenute nell'art. 31 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni, in base alle quali i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971.

Richiamata la propria deliberazione n. 4 del 02/03/2022 ad oggetto "*Procedure di trasformazione aree PEEP in diritto di superficie e di affrancazione dei vincoli ai sensi della legge n. 448/1998*" con cui:

- è stato preso atto della disciplina in materia di trasformazione delle aree da diritto di superficie in diritto di proprietà della legge n.108 del 29.07.2021, concernente le modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione e la regolamentazione in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 49 bis della L. 448/1998;
- è stato disposto di provvedere ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della legge 108/2021 nonché alle istanze alla data non perfezionate;
- è stato dato atto che la modalità di calcolo precisata ai punti precedenti sarà utilizzata anche a fronte di richieste di sola rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- è stato approvato lo schema-tipo di atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, conforme alle disposizioni normative attualmente vigenti;

- sono state approvate, ai sensi dell'art. 31 della legge 448/1998 così come modificato dall'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021, le modalità di dilazione del versamento dei corrispettivi di trasformazione e di affrancazione dal vincolo;
- è stato dato atto infine che con separati atti verranno approvati la determinazione: dei valori di trasformazione da diritto di proprietà delle aree PEEP in diritto di superficie, e del corrispettivo di affrancazione dei vincoli di prezzo, ed è stato autorizzato il Responsabile del Settore Tecnico alla stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie secondo lo schema-tipo allegato alla delibera.

Rilevato che successivamente all'adozione della sopra richiamata delibera CC 4/2022, l'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 21/03/2022, convertito dalla legge n. 51 del 20/05/2022, ha modificato l'art. 31 della legge 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, ed in particolare è stata rivista la modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione prevista dal comma 48 ridefinito come segue:

“c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma

1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”.

Dato atto che in base a quanto disposto dalla attuale formulazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica è quantificato come segue:

$C = [(V_v \times 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati}] \times QM$
--

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

Vv = Valore venale

QM = Quota millesimale

Evidenziato che comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 dell'art. 31 della legge 448/1998.

Dato atto che al comma 49 bis dell'art. 31 della legge 448/1998 il legislatore disciplina lo specifico ed autonomo corrispettivo dovuto per affrancarsi dai vincoli di commerciabilità, rimandando per la sua definizione anche ad apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, poi emanato con Decreto n. 151 del 28/09/2020, e che la definizione di detto corrispettivo non ha subito modifiche.

Dato atto altresì che l'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022, ha eliminato i limiti massimi di € 5.000,00 per singole unità immobiliari di superficie residenziale catastale fino a 125 m², e di € 10.000,00 per singole unità immobiliari di superficie residenziale catastale superiore a 125 metri quadrati, da applicare sia al corrispettivo dovuto per la

trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sia a quello dovuto per la rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione.

Rilevato che la legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30/06/2022, di conversione del D.L. 30 aprile 2022 n. 36 recante «Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).»(art. 37-ter), ha introdotto all'art. 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022 il comma 1-bis secondo cui: *"Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto"*

Evidenziato altresì che il sopra citato art. 31 comma 48 e 49 bis della legge 448/1998 demanda alla competenza del Consiglio Comunale di disciplinare i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, e di affrancazione dal vincolo.

Dato atto che le modalità di rateizzazione e lo schema tipo di atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono già stati definiti con propria deliberazione n.4 del 02/03/2022.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 31 comma 47 della legge 448/1998, il consiglio comunale delibera le aree oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Dato atto altresì che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai rispettivi Responsabili di Servizio competente, ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. n. 267/2000.

Con votazione unanime favorevole.legalmente resa

D E L I B E R A

- 1) le premesse fanno parte integrante del presente atto.
- 2) di prendere atto delle modifiche apportate dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022, all'art. 31 della legge 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione delle aree da diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà.
- 3) Di prendere atto dell'aggiornamento della modalità di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come prevista dal comma 48 della legge 448/1998.
- 4) di prendere atto che la modalità di calcolo aggiornata sarà utilizzata anche a fronte di richieste di sola rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà.
- 5) di prendere atto inoltre della norma transitoria che prevede l'applicazione della norma previgente per le istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data del 30/06/2022, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito con modificazioni dalla legge n. 51 del 2022, comma introdotto dalla legge 29 giugno 2022, n. 79 di conversione del D.L. 30 aprile 2022 n. 36 recante «Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).»(art. 37-ter).

- 6) Di dare atto che le modalità di rateizzazione e lo schema tipo di atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono già stati definiti con propria deliberazione n.4 del 02/03/2022.

Dichiara - a seguito di apposita successiva votazione dall'esito unanime - la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

UT/lr



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024** / **2**

Ufficio Proponente: **Ufficio Gest. Beni Comunali**

Oggetto: **PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DI AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/1998 - AGGIORNAMENTO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Gest. Beni Comunali)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 01/03/2024

Il Responsabile di Settore

Riccaboni arch. Laura

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 01/03/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Corti Simona

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue con firma digitale.

IL SINDACO
FELISSARI LINO OSVALDO

IL SEGRETARIO COMUNALE
ANDREA GUAZZI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede dell'Amministrazione Comunale di Lodi Vecchio. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

felissari lino osvaldo in data 18/04/2024
GUAZZI ANDREA in data 17/04/2024