



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

926 del 21/09/2020

Oggetto:

PEEP SERRAVALLE -VIA ISONZIO N° 41- CONVENZIONE ORIGINARIA REP. 68512 DEL 18/04/1980 E REP. 104869 DEL 16/04/1993 AI ROGITI DEL NOTAIO VERRE-
DETERMINAZIONE PREZZO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - PROPRIETA' SUPERFICIARIA:C.B. E C.S.

LA DIRIGENTE

Visto l'articolo 31 comma 46 e comma 47 della Legge 448/1998;

Vista la delibera consiliare n. 129 del 21/12/1999 e la determinazione dirigenziale n. 693 del 14/06/2003;

Visto l'avviso pubblico emesso dal Dirigente Settore Amministrativo in data 11/02/2000;

Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 1488 del 10/12/2007 con oggetto "Del. C.C. n° 129 e 130 del 21/12/1999 – Trasformazioni del diritto di superficie in proprietà e sostituzione degli atti stipulati antecedentemente all'entrata in vigore della L. n° 179/92 – Determinazione alla luce delle S.C.C. n° 349 e 348/2007";

Richiamata la Deliberazione della G.C. n° 40 del 03/03/2008 con la quale è stato deliberato il corrispettivo da corrispondere all'A.C. per le istanze di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per le sostituzioni delle convenzioni ex art. 31 comma 46 e 47 della L. 448/1998;

Dato atto che:

- annualmente l'A.C. a norma delle disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 art. 172 comma 1 lett c) delibera tra l'altro in merito ai prezzi (corrispettivi) dovuti all'A.C. per le istanze di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per le sostituzioni delle convenzioni ex art. 31 comma 46, 47 e 48 della L. 448/1998;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 202 del 25/11/2019 è stato deliberato il corrispettivo per le istanze Anno 2020 nel rispetto della originaria deliberazione G.C. n° 40 del 03/03/2008 e successive deliberazioni annuali;

Dato atto che l'immobile è stato realizzato su terreno di proprietà del Comune di Empoli concesso in diritto di superficie con convenzione rep. 68512 del 18/04/1980 rogiti notaio Verre al CONSORZIO REGIONALE ETRURIA; trattasi di terreno edificabile zona Peep Serravalle concesso in diritto di superficie per anni 99 rinnovabili ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per la realizzazione di n. 60 alloggi oltre a fondi commerciali di edilizia agevolata – convenzionata; il lotto risulta individuato al C.T. del Comune di Empoli nel foglio di mappa 2 particella 1537 e particella 1538 per complessivi mq. 3.900 catastali;

Rilevato che con successivo atto, ai rogiti notaio Verre, rep. 104869 del 16.04.1993 veniva concesso agli acquirenti superficiali pro indiviso il diritto di superficie su un ulteriore terreno in adiacenza al precedente individuato al C.T. del Comune di Empoli nel foglio di mappa 2 particelle 1920 e 1921 per complessivi mq. Catastali 1.350 e pertanto il lotto di terreno risulta essere di complessivi **mq. 5.250 catastali**;

Dato atto che l'immobile di proprietà dei richiedenti è rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa 2 particella [OMISSIS...], posto in Empoli Via Isonzo 41 - millesimi dichiarati 13,53/1000, oltre parti condominiali;

- il preventivo del prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 46 della L. 448/1998 è stato comunicato e successivamente accettato in data 01/09/2020 (Pro. N. 53350 del 01/09/2020);

Dato atto che:

- il prezzo applicato all'istanza è quello di cui alla Deliberazione Giunta Comunale n° 202 del 25/11/2019, a norma delle disposizioni di cui all'articolo 31 comma 46 legge 448/98, in **€/mq 111,00** e, pertanto, per i mq. **5250** in € 582.750,00 ed **Euro 7.884,61** tenuto conto dei millesimi pari a 13,530 come da tabella in istruttoria;

- il prezzo di cessione del solo terreno è rivalutato in **53.756,91** e per i millesimi di spettanza in **€ 727,33**;

- il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'articolo 31 comma 46 legge 448/98, al netto degli oneri di concessione (terreno) già corrisposti e rivalutati pari ad € **727,33**, è pertanto pari ad € **7.157,28**;

Dato atto ancora che:

- la presente determinazione è rilasciata alla luce delle disposizioni di cui al già richiamato art. 31 comma 46 L. 448/1998 ad oggi in vigore;

- lo scenario legislativo è stato di recente modificato con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 49 bis e seguenti recentemente modificato dall'art. 25 undecies della legge 17 dicembre 2018, n. 136 (di conversione del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119), con le quali sono state dettate disposizioni per l'eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di vendita e di locazione;

Richiamate quindi le deliberazioni del C.C. n° 129 e 130 dell'anno 1999 con le quali sono stati approvati gli schemi di convenzione ex art. 31 comma 46, 47 e ss della L. 448/1998;

Dato atto ancora che la presente determinazione è rilasciata alla luce delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 46, comma 47 e 48 L. 448/1998 ad oggi in vigore e che dispongono quanto a seguire:

- al comma 46, viene fatto espresso riferimento alla nuova convenzione di durata ventennale, diminuita del tempo già trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato il diritto di superficie o la cessione in proprietà e quella di stipulazione della nuova convenzione;

- al comma 47, è previsto che: *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.”*;

- la Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale di Empoli prevede degli obblighi in termini di determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione, vincoli da ritenersi di durata trentennale a decorrere dalla data della convenzione originaria, ovvero della Convenzione Originaria ovvero dell'atto con il quale il Comune aveva concesso il diritto di proprietà o superficie al costruttore, così come disposto dallo stesso Consiglio Comunale;

Dato atto ancora quindi che per quanto attiene il corrispettivo dovuto all'A.C.:

- lo stesso è determinato annualmente con propria deliberazione della G. C. nel rispetto della deliberazione della G. C. n° 40 del 03/03/2008 con la quale è stato determinato il corrispettivo dovuto nella misura del 60% del valore venale senza alcun ulteriore abbattimento; - detto corrispettivo è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 48, secondo le quali: *“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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 di stipula dell'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 diritto....”*;

- detto corrispettivo, debitamente aggiornato negli anni, ha rappresentato il prezzo di riscatto del diritto di superficie ovvero di eliminazione dei vincoli legati a tutti i Peep confermando pertanto il rispetto di uguaglianza e parità di trattamento per tutte le posizioni in essere relativi ai Peep del Comune di Empoli;

- per quanto attiene la durata nella nuova convenzione, secondo lo schema approvato con dette deliberazioni del C.C., poiché l'art. 18 del DPR 380 ex art 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 prevede ancora una durata per le Convenzioni tipo in materia di edilizia residenziale pari ad anni 30, gli schemi di convenzioni, se pur approvati nel 1999, conservano ancora oggi la loro legittimità e pertanto ancora ad oggi è possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie ovvero sostituzione previa sottoscrizione di una convenzione di durata trentennale dietro pagamento del corrispettivo determinato a norma delle disposizioni di cui al comma 48;

- così come già precisato, lo scenario legislativo si è modificato con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 49 bis e seguenti recentemente modificato dall'art. 25 undecies della legge 17 dicembre 2018, n. 136 (di conversione del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119) come riportato a seguire:

- l'art. 49-bis prevede che: "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati"; - l'art. 49-ter dispone che le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (con durata non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni);

- l'art. 25 undecies comma 3 dispone che il decreto di cui al comma 49 bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, sia adottato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione dello stesso decreto;

Accertato che:

- il Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui sopra non è stato ancora emanato;

- nel caso di cui trattasi, a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 c. 46 e ss della L. 448/1998, art. 18 del DPR 380/2001 nonché nel rispetto dello schema di convenzione approvato con la citata deliberazione C.C. n° 130 del 21/12/1999, sono già trascorsi i 30 anni dall'originaria convenzione e pertanto non ci sono vincoli ;

Ricordato comunque che ad oggi il Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui all'art. 49 bis non è stato ancora emanato;

VISTI:

-il D. lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, successive modifiche e integrazioni, Tuel;

-il D. lgs. 118/2011, successive modifiche e integrazioni, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro Organismi;

-l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo cui spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresi l'adozione degli atti amministrativi che impegnano l'Ente verso l'esterno, di attuazione degli obiettivi e dei programmi adottati dagli organi politici, secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai Regolamenti comunali.

-lo Statuto Comunale ed i seguenti vigenti Regolamenti Comunali: Regolamento degli uffici-servizi; Regolamento sui controlli interni; Regolamento di Contabilità; Regolamento per la disciplina dei contratti;

-il decreto del Sindaco n. 66 del 01/08/2019 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore " Lavori Pubblici e Patrimonio";

Richiamate:

-la deliberazione consiliare n. 132 del 27/12/2019 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022;

-la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 08/01/2020 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022 – assegnazione risorse ai dirigenti;

VISTA la proposta di determinazione del Responsabile del Servizio Espropri e Patrimonio, dott.ssa Proietti Nulli Eutilia, formulata in esito all'istruttoria dallo stesso condotta ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, trasmessa al sottoscritto Dirigente e conservata agli atti;

PRESO ATTO dell'attestazione resa dal Responsabile del procedimento, conservata agli atti, con la quale lo stesso ha attestato la completezza e correttezza dell'istruttoria e di non essere in conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990;

RITENUTO che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal predetto responsabile del procedimento;

DETERMINA

Per quanto sopra premesso che qui si richiama e si approva

1) di stabilire, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/98, il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al netto degli oneri di concessione (terreno) già corrisposti e rivalutati pari ad **€ 7.884,61**, in **€ 7.157,28**;

2) Di stabilire che l'importo di **€ 7.157,28** dovrà essere corrisposto dagli attuali proprietari entro il 31/12/2020;

3) di dare atto che l'imputazione contabile di quanto disposto nel presente atto è esposta nella tabella allegata che ne forma parte integrante e sostanziale;

4) Di attestare, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, che la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e che non sussistono per il sottoscritto situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della stessa L. 241/1990 ;

5) di trasmettere il presente atto al Servizio Ragioneria e, per conoscenza, alla Giunta comunale.

Di dare atto che l'imputazione contabile di quanto disposto nel presente atto è esposta nella tabella allegata che ne forma parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che l'imputazione contabile di quanto disposto nel presente atto è esposta nella tabella allegata che ne forma parte integrante e sostanziale

Anno	Num.	Capitolo	Anno Comp.	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo
E	2020	714	40400.02.0484801	2020	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]	3.578,64
E	2020	715	40400.02.0484801	2020	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]	3.578,64

Empoli, 21/09/2020

Il Dirigente del Settore