C O M U N E D I E M P O L I

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N 635 del 23/04/2019

Oggetto:

PEEP SERRAVALLE - CONVENZIONE ORIGINARIA NOTAIO VERRE DEL 25/02/1981 REP 71311- DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA SOSTITUZIONE CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART 31 COMMA 46 L. 448/98: G. M. ED ALTRI -

Il Segretario Generale

Responsabile del Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

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 comma1 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° 198 del 21/11/2018 è stato deliberato il corrispettivo per le istanze Anno 2019, nel rispetto della originaria deliberazione G.C. n° 40 del 03/03/2008 e successive deliberazioni annuali;

Vista la richiesta presentata tendente ad ottenere il preventivo per la sostituzione della originaria convenzione ex art 31 c. 46 L. 448/1998 ai rogiti notaio Verre Rep. 69751 del 25/02/1981 (Prot. N° 2628 del 11/01/2019);

Vista nel dettaglio la convenzione ai rogiti Notaio Antonio Verre Rep. 69751 del 25/02/1981 (convenzione originaria) con la quale si cedeva in proprietà al Sig. [OMISSIS...] e Sig.ra [OMISSIS...] , ai sensi della legge 167/1962 e dell'articolo 35 della Legge 865/71, un appezzamento di terreno edificabile destinato ad edilizia residenziale, compreso nel piano di zona di Serravalle;

Dato atto che:

- il lotto di terreno risultava contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Empoli al Foglio di mappa 2 p.lla [OMISSIS...] (ex p.lla [OMISSIS...]) di mq. 170, giusto Tipo Mappale n° 102981.1/1984; l'intera area era stata ceduta in proprietà per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di due piani oltre il piano seminterrato con volume massimo di 700 mc;

- sul lotto in questione sono stati realizzati i seguenti immobili: - abitazione individuata al Catasto Fabbricati foglio 2 [OMISSIS...] - autorimessa individuata al Catasto Fabbricati foglio 2 [OMISSIS...]

- i comproprietari degli immobili di cui trattasi ognuno per la propria quota di proprietà a seguito della denuncia di successione del Sig. [OMISSIS...] (come da comunicazione Prot. N° 26643 del 18/04/2019) sono: [OMISSIS...] [OMISSIS...] ; [OMISSIS...] ; [OMISSIS...] ; [OMISSIS...] ; [OMISSIS...] ;

- il preventivo del prezzo per la sostituzione della Convenzione a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 46 della L. 448/1998 è stato comunicato in data 29/01/2019, accettato in data 01/03/2019 e successivamente rettificato, per mero errore materiale, come da comunicazione agli atti del 27/03/2019 con i conteggi definitivi di cui alla presente determinazione;

Dato atto che:

-il prezzo applicato all'istanza è quello di cui alla Deliberazione Giunta Comunale n° 198 del 21/11/2018, a norma delle disposizioni di cui all'articolo 31 comma 46 legge 448/98, in **€/mq 111,00** e, pertanto, per i mq. **170** in € 18.870,00 (1000/millesimi della proprietà)**;**

- il prezzo di cessione del solo terreno di originarie £. 490.000 pari a € 253,06 viene rivalutato in € 1.091,19 (1000 millesimi della proprietà);

- il corrispettivo dovuto per la sostituzione della Convenzione di cui all'articolo 31 comma 46 legge 448/98, al netto degli oneri di concessione già corrisposti e rivalutati pari ad € 1.091,19, è pertanto pari per arrotondamento ad **€ 17.778,80***;*

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 Articolo 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 che dette convenzioni sono state approvate, successivamente alle disposizioni di cui alla L. 179/1992, in adempimento alla Legge 448/98 art. 31 comma 46 e seguenti che dispongono ad oggi quanto a seguire:

- al comma 46 dell'art 31 si prevede che: le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, **possono essere sostituite** con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni: a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione; b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

- 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."

- queste Convenzioni approvate dal Consiglio Comunale prevedono 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;

Ricordato 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 ulteriore abbattimento come da successive deliberazioni della G.C. al riguardo;

- 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;

Dato atto che per quanto attiene la durata nella nuova convenzione da sottoscrivere in sostituzione alla precedente, 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;

- nel caso di cui trattasi essendo decorsi 30 anni dall’originaria Convenzione (limite massimo temporale di cui alla convenzione tipo ex art. 18) i vincoli sono da intendersi superati, previo pagamento del corrispettivo di cui al comma 48;

Ritenuto opportuno procedere nel caso di cui trattasi all'assunzione della presente determinazione nei termini riportati avendo avuto riguardo ai vincoli di cui all'originaria convenzione non riconducibili alla tipologia di vincoli di determinazione del prezzo massimo di vendita e di locazione come da art. 31 comma. 49bis L. 448/1998;

Ritenuto quindi poter procedere a norma delle disposizioni di cui all’art. 31 comma 46 alla sottoscrizione di una nuova convenzione nella quale:

1) sia previsto l’avvenuto pagamento del corrispettivo determinato dal Comune a norma delle disposizioni di cui al comma 46 lett. b) e comma 48, così come quantificato con la presente determinazione e come accettato dai richiedenti;

2) sia dato atto che la nuova convenzione va a sostituire a tutti gli effetti la convenzione originaria e che l’interessato non è tenuto ad osservare alcun limite in quanto ormai scaduto il termine trentennale di cui alle disposizioni dell’art. 18 DPR 380/2001;

VISTA la dichiarazione del Responsabile del Servizio, allegata alla presente;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 104 del 28/12/2018 che approva il bilancio di previsione 2019-2020-2021;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 09/01/2019 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2019-2020-2021;

determina

1) di procedere, in accoglimento all'istanza presentata, a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 46, nonché in adempimento alle deliberazioni di questa Amministrazione assunte sino ad oggi, alla sottoscrizione di una nuova convenzione nella quale:

1) sia previsto l'avvenuto pagamento del corrispettivo determinato dal Comune a norma delle disposizioni di cui al comma 46 lett. b) e comma 48-art 31 L. 448/98 e s.m.i., come quantificato con la presente determinazione e come accettato dai richiedenti;

2) sia dato atto che la nuova convenzione va a sostituire a tutti gli effetti la convenzione originaria e che gli interessati non hanno più alcun obblighi per la cessione e locazione dell'alloggio, in quanto ormai scaduto il termine trentennale di cui alle disposizioni dell'art. 18 DPR 380/2001;

2) il corrispettivo dovuto all'A.C. per la sostituzione della convenzione ex comma 46 è stabilito come a seguire: **€ 111,00 al mq.** per i mq. 170 dell'intero lotto in **€ 18.870,00** e per i 1000/**millesimi** della proprietà di cui trattasi in **€ 18.870,00**, dando atto che il prezzo di cessione in proprietà relativo al solo terreno di originari € 253,06 viene rivalutato in **€ 1.091,19** e pertanto per i 1000/millesimi di proprietà dei richiedenti in € 1.091,19 per cui la differenza per arrotondamento da corrispondere risulta pari a **€ 17.778,80**;

3) Di stabilire che l'importo di **€ 17.778,80** dovrà essere corrisposto dagli attuali proprietari entro il 31/12/2019;

4) 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;

5) Di dare atto che 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, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

6) Di dare atto che ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, il presente provvedimento diviene esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

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	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo
E	2019	2334	40400.02.0484801	E.4.04.02.01.999	DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA - RICAVI DA TRASFORMAZIONE - PEEP - COLLEGATO CUS 2705001	[OMISSIS...]		3.555,76
E	2019	2337	40400.02.0484801	E.4.04.02.01.999	DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA - RICAVI DA TRASFORMAZIONE - PEEP - COLLEGATO CUS 2705001	[OMISSIS...]		3.555,76
E	2019	2338	40400.02.0484801	E.4.04.02.01.999	DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA - RICAVI DA	[OMISSIS...]		3.555,76

					TRASFORMAZIONE - PEEP - COLLEGATO CUS 2705001			
E	2019	2339	40400.02.0484801	E.4.04.02.01.999	DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA - RICAVI DA TRASFORMAZIONE - PEEP - COLLEGATO CUS 2705001	[OMISSIS...]		3.555,76
E	2019	2340	40400.02.0484801	E.4.04.02.01.999	DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA - RICAVI DA TRASFORMAZIONE - PEEP - COLLEGATO CUS 2705001	[OMISSIS...]		3.555,76

Empoli, 23/04/2019

Il Segretario Generale