



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione

N. 220

del 03/12/2021

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE A RESIDENZE ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE: DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE E CONCESSIONE ANNO 2022- APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI PEEP DI TRASFORMAZIONE-SOSTITUZIONE CONVENZIONE E RIMOZIONE DEI VINCOLI EX ART. 31 L. 448/1998 CAMMA 45 E SS. .

L'anno 2021 il giorno tre del mese di Dicembre alle ore 16:15, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori :

(Omissis il verbale)

| Nome | Funzione | P | A |
|--------------------|-----------------|----------|----------|
| BARNINI BRENDA | Sindaco | X | |
| BARSOTTINI FABIO | Vice Sindaco | | X |
| BELLUCCI ADOLFO | Assessore | X | |
| BIUZZI FABRIZIO | Assessore | | X |
| MARCONCINI MASSIMO | Assessore | X | |
| PONZO ANTONIO | Assessore | | X |
| TERRENI GIULIA | Assessore | X | |
| TORRINI VALENTINA | Assessore | X | |

Il Sindaco **Brenda Barnini** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.



LA GIUNTA COMUNALE,

Premesso che:

- ai sensi dell'art 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 267/2000, al Bilancio di Previsione è allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457;

- con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

Richiamato l'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865, ai sensi del quale i corrispettivi della concessione in superficie di cui al comma 8 lett a) ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, ai sensi del 12° comma del medesimo articolo, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune per la loro acquisizione;

Ricordato che a norma delle disposizioni di cui all'art. 3 c. 64 L. 662/1996 il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione del diritto;

Preso atto:

- dello stato di fatto delle aree comprese nei PEEP e nei PIP, già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e lo stato delle pratiche espropriative che sono ormai definitivamente concluse;

- dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione e della attuale destinazione urbanistica;

Dato atto che:

- per quanto attiene i Peep la vendita in diritto di superficie ed in diritto di proprietà degli unici lotti liberi del Peep di Marcignana è già stata disposta nei Piani delle alienazioni approvati da questa Amministrazione ed è presente anche nella Scheda n° 5 ,alla quale integralmente si rimanda ;

- non vi sono lotti liberi e non edificati nel Pip di Carraia e di Pontorme da cedere in diritto di superficie o in proprietà, in quanto i Pip sono completamente attuati, fatta eccezione per alcuni terreni gestiti nell'ambito del Piano delle alienazioni a norma di legge;

Ricordati i seguenti atti storici in merito alla eliminazione dei vincoli e trasformazione del diritto di superficie in proprietà/ sostituzione convenzione che storicamente hanno disciplinato la materia Peep-Pip:

- la deliberazione CC n° n. 129 del 21/12/1999, esecutiva, ad oggetto " *Legge n° 448/98- Approvazione schema di Convenzione per la sostituzione degli atti stipulati*



antecedentemente entrata in vigore L. 179/92 per la cessione aree PEEP in diritto di proprietà ex art. 31 comma 46 L. n° 448/98";

- la deliberazione CC n° n. 130 del 01/12/2003, esecutiva, ad oggetto " *Legge n° 448/98- Approvazione schema di Convenzione per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie su aree già concesse in applicazione della normativa ex L. n. 549/95 e L. n. 662/69 e L. n° 448/98"*;

- la deliberazione CC n° 134 del 01.12.2003, esecutiva, ad oggetto " *Approvazione schemi convenzione per la sostituzione delle originarie convenzioni per la cessione in diritto proprietà aree PIP e per la trasformazione del diritto di superficie su aree PIP"*;

- la deliberazione C.C. n° 41 del 10/06/2008, esecutiva, ad oggetto " *Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree comprese nei PIP - Aggiornamento normativo ed approvazione schema di convenzione per la cessione delle aree in diritto di proprietà"* ;

- la determinazione dirigenziale n° 1488 del 10/12/2007, esecutiva, relativamente alle modalità di determinazione dei prezzi per la trasformazione/sostituzione Convenzioni PEEP a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale n° 348 e 349/2007;

- annualmente l'A.C., a norma delle disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 art. 172 comma 1 lett c), delibera storicamente tra l'altro in merito ai prezzi (corrispettivi) dovuti all'A.C. per dette procedure Peep.

Ricordato quindi che il Comune di Empoli ha già dato attuazione al proprio Piano di dismissione nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 45, 46, 47, richiedendo il corrispettivo dell'art. 48 quale valore storicamente determinato ed aggiornato nei termini che seguono:

- con la Deliberazione della G.C. n° 40 del 03/03/2008 è stato infatti determinato 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;

-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;

-con deliberazione della Giunta Comunale n° 9 del 20/01/2021 è stato deliberato il corrispettivo per le istanze Anno 2021 nel rispetto della originaria deliberazione G.C. n° 40 del 03/03/2008 e successive deliberazioni annuali, anche alla luce delle recenti novità introdotte dal DM 151 del 28/09/2020 in merito al corrispettivo per il procedimento di affrancazione del vincolo di determinazione del prezzo massimo di vendita e di locazione;

Dato atto che, in merito ai Peep:



- con la Legge 108 del 29 luglio 2021 di conversione del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, il Legislatore è intervenuto sui criteri di calcolo modificando ulteriormente l'art. 31, **comma 48** della Legge 23.12.1998 n. 448/1998, stabilendo che *“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 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma”*, determinato come ex indennità espropriativa calcolata sulla base della media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi;

-la legge è inoltre nuovamente intervenuta nei criteri di calcolo del **comma 49 bis** nei termini che seguono:” *...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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle*



procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.”

-in merito alla sostituzione della convenzione per aree già concesse in proprietà viene stabilito al **comma 46** 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.*

-in merito alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà viene stabilito al **comma 47** 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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.”*

-il dettato legislativo si inserisce quindi nel contesto della complessa vicenda dei vincoli per la circolazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica tornata in auge anche alla luce della recente Sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 18135/2015 secondo cui i limiti di prezzo sono da intendersi mai abrogati dalla L. 179/1992 con la conseguenza che gli stessi alloggi, nonostante il decorso del tempo dall'assegnazione e dall'avvenuto ri-trasferimento non possono ancora oggi considerarsi di libero mercato;

- la normativa vigente prevede che la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865 possono essere rimossi solo a fronte della corresponsione di un importo predeterminato;

-ne segue quindi la necessità di addivenire alla sottoscrizione, nel medesimo contesto ovvero con un unico atto pubblico o scrittura privata autenticata, di un'unica convenzione di trasformazione ed affrancazione ovvero di un'unica convenzione per la sostituzione dell'originaria convenzione (diritto di proprietà) e di affrancazione e di distinti corrispettivi;



Vista la Relazione in allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante, nella quale viene data descrizione da un punto di vista tecnico per le quantificazioni da determinarsi per il corrispettivo di trasformazione/sostituzione ed il corrispettivo di affrancazione dei vincoli;

Dato atto in merito ai profili tecnici che:

-è stata reintrodotta l'originaria modalità di calcolo del corrispettivo come da versione originaria della L. 448/1998 la quale si riferiva all'abrogato art. 5 bis. Legge 359/1992, norma questa che aveva disciplinato gli espropri prima della del T.U. La reintroduzione dell'art. 5bis comporta un abbattimento nel calcolo dell'importo da corrispondere, con un'ulteriore limitazione data dall'introduzione di un tetto massimo pari ad 5.000 per le unità abitative con una superficie residenziale catastale complessiva inferiore a mq 125 ed € 10.000 per quelle di superficie superiore a mq. 125. Il medesimo concetto di soglia massima è replicato per il comma 49bis in merito al corrispettivo di affrancazione, per la cui determinazione occorre applicare una percentuale del corrispettivo ex art 31 c. 48 L. 448/1998, oggi individuata nel DM 151/2020;

Vista anche la Legge n. 136, del 17.12.2018 con la quale sono state apportate con l'art. 25-undecies modifiche alla Legge n. 448/1998 prevedendo una nuova formulazione del comma 49 bis dell'art. 31 della predetta legge in tema di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di unità immobiliari facenti parte di immobili soggetti alle norme in tema di edilizia economica popolare, rinviando per la determinazione delle modalità di calcolo all'emanazione di specifico decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151, avente oggetto "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", il quale stabilisce il metodo di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 bis e seguenti della Legge 448/1998 è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare;

Ritenuto quindi di dare attuazione alle suddette disposizioni di legge con il presente provvedimento, che potrà essere fatto proprio dal Consiglio Comunale nell'ambito degli atti di approvazione del Bilancio Comunale, con il quale sono approvate le nuove modalità di eliminazione dei vincoli e dei nuovi corrispettivi di cessione Peep dovuti, determinati in equilibrio con la storicità degli atti emessi da questa Amministrazione e nell'esigenza di garantire la commercializzazione degli immobili ai sensi di legge;

Dato atto che per quanto riguarda invece i Pip è possibile, a norma dell'art. 3 comma 64 della L. 662/1996, dare attuazione alle suddette disposizioni per la sostituzione della convenzione ovvero per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai prezzi di seguito approvati con il presente provvedimento, confermando i prezzi di cui alla suddetta Deliberazione della Giunta Comunale del 2021, esecutiva ai sensi di legge, tenuto conto dell'indice di variazione Istat che non rileva in maniera sostanziale nella quantificazione del corrispettivo dovuto;



Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

1) Di approvare, per le motivazioni sopra rimesse ed in accoglimento alla Relazione, Allegato 1) alla presente deliberazione, i prezzi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sostituzione Convenzioni aree PEEP ed i prezzi per l'affrancazione dei vincoli da applicare alle istanze Anno 2022 ex art. 31 comma 45/46/47/48 e 49 bis della L. 448/1998 nei termini che seguono:

- SERRAVALLE - S. MARIA €/mq. 185,00
- MARCIGNANA - PONTE A ELSA €/mq. 147,00;
- PEEP: AVANE - POZZALE - S. ANDREA €/mq. 153,00;

dando altresì atto che:

- i prezzi di cui al comma 1) della presente deliberazione costituiscono la base per la quantificare il corrispettivo della convenzione di trasformazione ovvero di sostituzione che è determinato nella misura pari al 60% dell'importo stabilito ai sensi dell'art. 5 bis c. 1 DL 333/1992, nel quale i fitti coarcati sono sostituiti dal reddito domenicale rivalutato;
- il corrispettivo di affrancazione è proporzionale per quota millesimale a quanto determinato come corrispettivo del comma 48, avendo riguardo alla metodologia di cui al DM 151/2020, con applicazione di un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata,

ricordando inoltre che:

- per quanto attiene i Peep la vendita in diritto di superficie ed in diritto di proprietà degli unici lotti liberi e non edificati del Peep di Marcignana è già stata disposta nei Piani delle alienazioni approvati da questa Amministrazione ed è presente anche nella Scheda n° 5 alla quale è fatto espresso rinvio;



- non vi sono lotti liberi e non edificati nel Pip di Carraia e di Pontorme da cedere in diritto di superficie o in proprietà, in quanto i Pip sono completamente attuati, fatta eccezione per alcuni terreni gestiti nell'ambito del Piano delle alienazioni a norma di legge;
- 2) Di riconoscere in accoglimento allo spirito agevolativo delle nuove disposizioni legislative la dilazione di pagamento del corrispettivo da corrispondere, su richiesta degli aventi titolo, nei termini che seguono: 50% al momento del rogito ed restante due rate semestrali di pari importo, con applicazione degli interessi legali e previsione di idonei meccanismi di tutela a garanzia del pagamento;
- 3) Di dare mandato all'UOC Patrimonio e Concessione a predisporre gli atti necessari per la definizione delle procedure di eliminazione dei vincoli nel rispetto degli indirizzi espressi con la presente deliberazione;
- 4) Di approvare i seguenti prezzi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e sostituzione convenzioni PIP, da applicare alle istanze Anno 2021, ex art. art. 3 comma 64 della L. 662/1996:
 - Trasformazione diritto di superficie in proprietà e sostituzione convenzioni diritto proprietà PIP: Carraia EURO/mq. 49,00- Pontorme EURO/mq. 52,00;
- 5) Di dare atto che la presente deliberazione è allegata al Bilancio di Previsione 2022 a norma delle disposizioni di cui all'art.172, comma 1 lett. b) del D.lgs 267/2000;
- 6) Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- 7) Di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la Giunta Comunale

In ragione della necessità approvare il bilancio2022-2023-2024;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

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



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Brenda Barnini

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

