



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione

N. 168

del 14/09/2022

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE DAL DL 21/2022 CONVERTITO CON L. 51/2022 IN MERITO AI CORRISPETTIVI AREE PEEP DI TRASFORMAZIONE-SOSTITUZIONE CONVENZIONE E RIMOZIONE DEI VINCOLI EX ART. 31 L. 448/1998 COMMA 45 E SS. ISTANZE ANNO 2022- APPROVAZIONE

L'anno 2022 il giorno quattordici del mese di Settembre alle ore 15:25, 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:

- Con Deliberazione della Giunta n° 220 del 03/12/2021, esecutiva ai sensi di legge, sono state verificate 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 nell'Anno 2022;
- con detta deliberazione è stato dato atto che le aree comprese nei Piani di Zona Peep, oltre alle aree Pip, sono già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e che lo stato di attuazione dei Piani è da intendersi completato da anni;
- con la stessa deliberazione sono state inoltre aggiornate le attuali modalità di determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per l'affrancazione dei vincoli, relativamente alle aree corrispondenti ai Piani di Zona storicamente approvati dall'A.C. ;
- l'A.C. ha infatti negli anni, dopo aver espropriato o comunque acquisito le aree dei Piani di Zona, per ogni singola zona utilizzato tali aree mediante concessione (Convenzione Originaria), disponendone la realizzazione a scopo edificatorio a cura degli assegnatari; per ogni intervento operativo il Consiglio Comunale ha quindi con apposita deliberazione delimitato i lotti e le assegnazioni;
- trattasi in sintesi di 7 zone di intervento denominate in atti come Peep di Serravalle, S.Maria, Marcignana, Ponte a Elsa, Avane, Pozzale e S.Andrea ad oggi con una destinazione urbanistica Ca ambiti di trasformazione attuati (art. 54 e 61 del R.U.);
- detta deliberazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 267/2000, è stata allegata al Bilancio di Previsione;

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;

Ricordato anche 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 anche 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;
- e che le entrate, che per natura hanno vincolo di destinazione in interventi strumentali all'edilizia residenziale, sono gestite in entrata al Capitolo 484801- (tit.4-Tipologia 400-Cat-2);

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:

- a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 21 Marzo 2022 n° 21 con legge di conversione n° 51 del 20 Maggio 2022 (art. 10 quinquies) sono state apportate nuove modificazioni all'art. 31 della Legge 31 Dicembre 1998 n. 448, legge questa di riferimento per le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione di tutti i vincoli (ad esempio prezzo massimo di cessione, canone massimo di locazione) delle convenzioni PEEP originarie. La modifica riguarda sostanzialmente la determinazione del corrispettivo che è stato ripristinato nella formulazione previgente la modifica di Luglio 2021, pertanto le modalità di calcolo, così come determinate dal Comune di Empoli con Deliberazione della Giunta Comunale n° 220 del 03/12/2021, devono essere rivista;

- vi è quindi la necessità di prendere atto delle nuove disposizioni legislative e di rendere immediatamente applicabili le disposizioni di legge nei termini di quantificazione e corrispettivo dovuto tramite l'adozione di uno specifico atto deliberativo;

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:

-Sparisce quindi la semisomma del valore venale e il tetto massimo di 5.000 euro o di 10.000 a seconda dell'entità della superficie catastale dell'immobile;

- Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al (VALORE VENALE – 40%);

Dato inoltre atto che nel rispetto delle nuove disposizioni di legge il Comune entro 90gg dalla ricezione della domanda deve provvedere a trasmettere le determinazioni in ordine al corrispettivo;

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, approvando 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 disposizione 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 220/2022, esecutiva ai sensi di legge;

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 prendere atto delle nuove disposizioni di legge introdotte dal DL 21/2022 convertito con L. 51/2022 in merito ai corrispettivi Aree Peep di Trasformazione-Sostituzione Convenzione e Rimozione dei Vincoli ex art. 31 L. 448/1998 comma 45 e ss. , per le motivazioni sopra rimesse ed in accoglimento alla Relazione, Allegato 1) alla presente deliberazione, al fine di rendere immediatamente applicabili le disposizioni di legge nei termini di quantificazione e corrispettivo dovuto per le aree denominate in atti Peep di Peep di Serravalle, S.Maria, Marcignana, Ponte a Elsa, Avane, Pozzale e S.Andrea ad oggi con una destinazione urbanistica Ca ambiti di trasformazione attuati (art. 54 e 61 del R.U.);

2) Di confermare che i valori 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, così come già approvati con Deliberazione della G.C. n° 220/2022 ovvero: - 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:

- detti prezzi costituiscono la base per la quantificazione del corrispettivo dovuto per la convenzione di trasformazione /sostituzione stabiliti nei nuovi termini del 60% di detto valore e pertanto : - SERRAVALLE - S. MARIA €/mq. 111; - MARCIGNANA - PONTE A ELSA €/mq. 88,00; - PEEP: AVANE - POZZALE - S. ANDREA €/mq. 92,00;
- a norma delle disposizioni di cui all'art. 1-bis dell'art. 10-quinquies, i prezzi di cui al comma 1) si applicano alle istanze depositate dal 22 Maggio 2022 in quanto per le



istanze fino al 21 Maggio 2022 sono fatte salve le procedure di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n° 220/2022;

- 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 confermare 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 confermare 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 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;

6) 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 di dare attuazione alle nuove disposizioni legislative;

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



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

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 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

