



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

U.O.C. PATRIMONIO E CONCESSIONI

Oggetto:

Presa d'atto delle innovazioni introdotte D.L. 21 Marzo 2022 n° 21 con legge di conversione n° 51 del 20 Maggio 2022 (art. 10 quinquies) –Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà – sostituzione della convenzione ex dell'art. 31 comma 48 L. 448/1998; Determinazione del corrispettivo di affrancazione ex art. 31 comma 49bis L. 448/1998_

Relazione

PREMESSE

La presente Relazione è redatta a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 21 Marzo 2022 n° 21 con legge di conversione n° 51 del 20 Maggio 2022 che, con l'art. 10 quinquies, ha apportato 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.

Trattasi quindi degli atti relativi:

- alla cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), 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;
- alla soppressione dei limiti di godimento relativi alle aree PEEP cedute in diritto di superficie o in diritto di proprietà tramite le convenzioni stipulate precedentemente alla legge 179/92 nelle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

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 riviste.

La relazione è quindi redatta nell'esigenze di rendere immediatamente applicabili le disposizioni di legge nei termini di quantificazione e corrispettivo dovuto dando atto che le aree, per le quali la trasformazione -sostituzione-eliminazioni vincoli può avvenire, sono quelle di cui ai Piani di zona Anni 70-80-90 approvati da questa Amministrazione nel rispetto della storicità degli atti.

1



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

U.O.C. PATRIMONIO E CONCESSIONI

Trattasi in sintesi di 7 zone di intervento denominate in atti come: - Peep di Serravalle, compreso tra le via delle Olimpiadi e il Fiume Arno; - Peep di S.Maria, compreso tra l'arteria stradale di Via R. Sanzio, Via Lazzeri – Via Segantini; Peep di Marcignana, compreso tra Via Nardi – Via del Saettino - Via Turati; Peep di Ponte a Elsa, tra le via della Concordia e Via Lorenzoni-Via dell'Osteria Bianca e Via S. d'Acquisto; Peep di Avane, zona Via Mestrelli-Via Lari- Via di Avane; Peep di Pozzale, compreso per le Via Amello e Via Marmolada; Peep di S.Andrea, per le vie di Via del Donatore – Via Senese Romana, aree tutte con ad oggi una destinazione urbanistica Ca- ambiti di trasformazione attuati (art. 54 e 61 del R.U.)

In sintesi, 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 ed il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al (VALORE VENALE - 40%).

Permane 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 (*se applicabile alla specifica Convenzione*) con distinti corrispettivi.

A cronistoria degli atti, si ricorda 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.

Annualmente l'A.C., a norma delle disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 art. 172 comma 1 lett c), ha deliberato e delibera in merito al prezzo di cessione e corrispettivi dovuti all'A.C. per dette procedure "Peep".

Alla luce delle disposizioni di cui al D.L. 21 Marzo 2022 n° 21 con legge di conversione n° 51 del 20 Maggio 2022, art. 10 quinquies, si procede quindi con la presente relazione alla determinazione del corrispettivo delle aree cedute ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e sue modifiche ed integrazioni per la trasformazione del diritto di proprietà (art. 31 comma 47) o per la sostituzione della convenzione relative ad aree concesse in diritto di proprietà (art. 31 comma 46). Si procede infine con la presente relazione alla determinazione del corrispettivo di affrancazione ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della L. 448/1998.

Restano fatte salve le determinazioni agevolative di cui alla Deliberazione della G.C. n° 220 del₂



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

U.O.C. PATRIMONIO E CONCESSIONI

03/12/2021 per le istanze già depositate dai soggetti fino al 21 Maggio 2022, quale data di entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative.

Entro 90gg dall'istanza il Comune comunica al richiedente le determinazioni in ordine al corrispettivo, precisando che l'istanza di trasformazione è accolta per le seguenti aree per le quali il Consiglio Comunale ha già deliberato la trasformazione ovvero:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ - SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE EX DELL'ART. 31 COMMA 48 L. 448/1998- MODALITÀ DI CALCOLO -CRITERI

Il corrispettivo è in sintesi determinato nella misura pari al 60% dell'importo stabilito ai sensi dell'art. 37, comma 1 del DPR 327/2001 quale valore venale del bene.

E' individuata quindi la seguente **Formula di calcolo**: $CT: (VA)/2 \times 0,60 - OC$

CT = Costo totale – Corrispettivo del terreno

VA = valore venale dell'area (= prezzi su delibera)

OC = oneri già corrisposti rivalutati secondo millesimi di proprietà dell'unità residenziale e relative pertinenze.

Al fine della determinazione del quantum da corrispondere secondo millesimi per trasformazione del diritto o la sostituzione della convenzione, è opportuno il richiamo al calcolo dei **valori venali** deliberati da questa Amministrazione, ovvero:

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

Così come già ricordato negli atti assunti storicamente da questa Amministrazione, si precisa ancora che detti valori sono da ritenersi "storici": la prima determinazione assunta con l'applicazione delle disposizioni di cui alla L. 448/1998 (*Delibera consiliare n. 129 e Deliberazione n° 130 del 21/12/1999*) è stata variata solo per adeguamenti alle norme di legge, intervenute negli anni, e per gli aggiornamenti Istat, consentendo così parità di trattamento per tutte le svariate posizioni.

Si confermano pertanto i valori venali (**prezzi di trasformazione/sostituzione**) nei termini che seguono, quali valori ante D.L. 77/2021, deliberati da questa Amministrazione e riparametrati nella₃



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

U.O.C. PATRIMONIO E CONCESSIONI

quota piena del 100%:

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

Si determinano in conclusione i corrispettivi dovuti pari al 60% dei valori venali nei termini che seguono,:

- SERRAVALLE - S. MARIA = €/mq. 111,00
- MARCIGNANA - PONTE A ELSA = €/mq. 88,00;
- PEEP: AVANE - POZZALE - S. ANDREA = €/mq. 92,00;

Restano fatte salve le determinazioni agevolative di cui alla Deliberazione della G.C. n° 220 del 03/12/2021 per le istanze già depositate dai soggetti fino al 21 Maggio 2022, quale data di entrata in vigore delle nuove disposizioni legislative.

Restano inalterate le disposizioni per il Pip di Carraia e in loc. Pontorme.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER L'AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI EX DELL'ART. 31 COMMA 49 BIS L. 448/1998- MODALITÀ DI CALCOLO -CRITERI

Il corrispettivo di affrancazione è proporzionale per quota millesimale a quanto determinato come corrispettivo del comma 48, avendo riguardo alla metodologia di cui al D.M. 151/2020.

È individuata quindi la seguente **Formula di calcolo**: $CRV = Cc. 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 30 anni laddove tale durata non sia espressamente indicata in convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$CRVs = CRV \times 0,5$



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

U.O.C. PATRIMONIO E CONCESSIONI

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

In accoglimento allo spirito della norma, si confermano la possibilità della rateizzazione di pagamento qualora richiesta dagli aventi diritto nei termini che seguono

- 50% al momento del rogito;
- il restante 50% in due rate semestrali di pari importo, con applicazione degli interessi legali. Le due rate devono essere garantite da apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa che rispondano a requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa verrà ridotta o svincolata ad avvenuto pagamento delle rate previste. Idonei meccanismi di tutela dovranno essere previsti in Convenzione (ipoteca legale- o condizione risolutiva in caso di inadempienza).

L'onere di tutte le **spese** è a carico del richiedente la rimozione dei vincoli di commerciabilità.

Empoli, 05/09/2022

La Posizione Organizzativa
Dott.ssa Eutilia Proietti Nulli
Firmato digitalmente