



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

282 del 31/03/2021

Oggetto:

PEEP SERRAVALLE -TICINO 11 - CONVENZIONE ORIGINARIA REP.63617 DEL 27/10/1976
ROGITI NOTAIO VERRE- DETERMINAZIONE PREZZO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - PROPRIETA' SUPERFICIARIA: M.M. E L.M.F.S.

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n° 130 del 21/12/1999 è stato approvato lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/98;
- con specifico avviso pubblico, emesso sin dal 2000, è stata rimessa ai proprietari degli alloggi Peep, a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 47 della Legge 448/98, detta proposta di trasformazione del diritto;

Vista la formale richiesta presentata in data 24/11/2020 prot. n. 75494, in qualità di proprietari degli immobili di cui trattasi;

Richiamata la convenzione per la costituzione del diritto di superficie (rep. 63617 del 27/10/1976 rogiti Notaio Verre) con la quale è stato concesso, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per anni 99 rinnovabili, alla Cooper Empoli srl, area edificabile, posta nel Peep in località Serravalle, per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare (48 alloggi);

Rilevato che l'area suddetta è contraddistinta al Catasto del Comune di Empoli nel foglio di mappa 2 dalla particella 1290 per complessivi mq. **4240** e che l'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel foglio di mappa 2 particella 1290 [OMISSIS...] Via Ticino 11 - Millesimi proprietà dichiarati **20,073**;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n° 202 del 25/11/2019 con la quale sono stati definiti i prezzi per la trasformazione/sostituzione da applicare alle istanze dell'anno 2020 e in particolare il punto 2 che stabiliva in € 111/mq il costo unitario di trasformazione per il PEEP in località Serravalle, zona dove ricadono gli immobili in oggetto;

Ritenuto quindi di stabilire ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/98:

- in € 111/mq il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativamente agli immobili sopra descritti e costruiti sull'area concessa in diritto di superficie con la convenzione ai rogiti sopra richiamata e, pertanto, per i complessivi mq. 4.240 concessi in € 470.640,00 e relativamente ai millesimi di proprietà dichiarati dal richiedente in € 9.447,16;
- relativamente a quanto già corrisposto per il solo terreno la rivalutazione è ad oggi in € 67.453,19 e pertanto, per i millesimi dichiarati della proprietà superficaria dei richiedenti in € 1.353,99, la differenza da corrispondere pro quota dagli attuali proprietari è pari ad € 8.093,17;
- il preventivo di cui sopra è stato trasmesso ed accettato come da documentazione in atti in data 09/02/2021 con Prot. N° 9047;

Dato atto ancora che la presente determinazione è rilasciata alla luce delle disposizioni di cui al già richiamato art. 31 comma 47 L. 448/1998 ad oggi in vigore ed in attuazione alla Deliberazione della Giunta Comunale n° 9 del 20/01/2021 nella quale si relaziona come a seguire in merito anche alle disposizioni di cui alla L. 448/1998 art. 31 comma 46 e ss e comma 49 bis e ss;

Dato atto quindi che, in merito ai Peep:

- al comma 45 viene precisato che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia;
- 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.”;

- per quanto attiene il corrispettivo dovuto all'A.C. a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 L. 448/98 comma 48:

a) 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;

b) 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....”;*

c) detto corrispettivo, debitamente aggiornato negli anni, ha rappresentato il prezzo di riscatto storico 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 relative ai Peep del Comune di Empoli;

- 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;

- una volta trascorso il termine trentennale, la stipulazione della nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie ovvero in sostituzione della precedente convenzione comporta automaticamente la rimozione di ogni vincoli secondo quanto disposto dal comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998;

- per quanto attiene la durata della nuova convenzione, secondo lo schema approvato, 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;

Dato atto ancora in merito ai Peep che:

- 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 Articolo 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);

- è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 10 Novembre 2020 n° 280 il Regolamento per la rimozione dei vincoli di prezzo sugli immobili in regime di edilizia convenzionata (DM 151 del 28/09/2020);

Dato atto infine che:

- i Comuni hanno facoltà di attivare piani di riscatto ed a loro volta gli aventi titolo hanno facoltà di trasformare il diritto di superficie in proprietà ovvero di riscattare i vincoli;
- 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 storico determinato nel rispetto di uguaglianza e parità di trattamento per tutte le posizioni in essere relative ai Peep del Comune di Empoli;
- la normativa intercorsa e le disposizioni regolamentari di cui al DM 151 del 28/09/2020 rendono opportuno rivalutare e rideterminare le procedure ed i criteri per la quantificazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione, sostituzione ed eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione/locazione;

Con detta deliberazione la Giunta Comunale ha disposto di:

- riservarsi di dare attuazione alle suddette disposizioni di cui all'art. 31 comma 49 bis, di recente regolamentata con il citato DM 151 del 28/09/2020, con specifico e separato provvedimento da proporre al Consiglio Comunale con valutazione delle nuove modalità di eliminazione dei vincoli e dei nuovi prezzi dovuti, da determinarsi in equilibrio con la storicità degli atti e nell'esigenza di garantire la commercializzazione degli immobili ai sensi di legge;
- di confermare per l'Anno 2021 i prezzi per la trasformazione/sostituzione ex art 31 comma 46/47 e 48 di cui alla Deliberazione della G.C. 202 del 25/11/2019, tenuto conto dell'indice di variazione Istat che non rileva in maniera sostanziale nella quantificazione del corrispettivo dovuto;

Dato quindi atto che:

- 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 30 anni dall'originaria convenzione e che pertanto gli attuali proprietari non hanno altri obblighi per la cessione e la locazione degli immobili anche alla luce delle disposizioni di cui al comma 49bis per decorso del termine;

Ritenuto quindi poter procedere a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 47 alla sottoscrizione di una nuova convenzione di trasformazione del diritto di superficie in proprietà nella quale:

- 1) sia previsto l'avvenuto pagamento del corrispettivo determinato dal Comune a norma delle disposizioni di cui al comma 47 e comma 48, così come quantificato con la presente determinazione e come accettato dai richiedenti;
- 2) sia dato atto che con la nuova convenzione l'interessato non è tenuto ad osservare alcun vincolo in quanto ormai scaduto il termine trentennale di cui alle disposizioni dell'art. 18 DPR 380/2001, senza null'altro a pretendere da questa Amministrazione anche a norma del comma 49 bis essendo decorso il periodo previsto per l'applicazione dei prezzi massimi di cessione e di locazione sull'alloggio;

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 01/08/2020 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;

Richiamate:

- la deliberazione consiliare n. 21 del 15/02/2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 17/02/2021 con la quale sono state assegnate ai dirigenti le risorse finanziarie del Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023;

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 dall'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;

Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

determina

- 1) di stabilire, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/98, in € 111/mq, il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dell'area originariamente concessa di cui alle premesse della presente determinazione e per i mq. 4.240 in € 9.447.16, a cui va sottratto quanto già corrisposto pari ad € 1.353,99, per cui la differenza da corrispondere è pari ad € 8.093,17;
- 2) di stabilire l'importo quantificato in **€ 8.093,17** quale corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativamente all'istanza dei Sigg. [OMISSIS...] , importo che dovrà essere corrisposto dall'attuale proprietario entro il 31/12/2021;
- 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

Anno	Num.	Capitolo	Anno Comp.	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo
E	2021	209	40400.02.0484801	2021	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]	4.046,58
E	2021	209	40400.02.0484801	2021	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A	[OMISSIS...]	4.046,59

						DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Empoli, 31/03/2021

Il Dirigente del Settore