



COMUNE DI ARZANA

Provincia di Nuoro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 6 del 22.03.2024

ORIGINALE

Oggetto: PEEP - Cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le modalità di cui all'art. 31, commi 45-49, Legge n. 448/1998 come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021 e in recepimento del Decreto del MEF n. 151/2020, nonché, da ultimo come modificato dal D.L. 21/03/2022 n. 21 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventidue del mese di marzo, nella solita sala delle Adunanze, alle ore 16:20, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

STOCHINO ANGELO IVANO	P	DOA ANTONIO	A
PINNA MARCO	P	DEMURTAS BIAGIO	P
DEIANA FABRIZIO	P		
MONNI ALBERTO	P		
SIONI FULVIO MICHELE	P		
PIRAS DIEGO	P		
PINNA CRISTINA	P		
NIEDDU DAVIDE	A		
DEMURO MICHELA	A		
CORPINO ALESSANDRO	C		
PIRAS MONICA	P		

Totale Presenti: 10

Totali Assenti: 3

Il Presidente Antonio Doa assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Comunale PISTIS ALESSANDRA.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

PREMESSO che il Comune di Arzana, a partire dai primi anni novanta del secolo scorso, ha approvato ed attuato, ai sensi della Legge n. 167/1962 titolata “*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*” e dell'art. 35 della Legge n. 865/71 titolata “*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica ...*” e s.m.i., due Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la concessione del diritto di superficie delle aree a favore di Cooperative Edilizie appositamente costituite e specificamente:

- Convenzione per la concessione del diritto di superficie relativa all'interventi per l'edilizia abitativa convenzionata agevolata di cui all'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, Rep. 85057, Racc. 5302 del 09.07.1992 tra Comune di Arzana e La Pineta soc. Coop. A r.l. P.I. 00833700917;
- Convenzione per la concessione del diritto di superficie relativa all'interventi per l'edilizia abitativa convenzionata agevolata di cui all'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, Rep. N. 95762, Racc. 6006 del 29.07.1993 tra Comune di Arzana e Società Cooperativa Gennargentu a r.l. P.I. 00755000916;

DATO ATTO che:

- per espressa previsione pattizia, seppure stipulate successivamente alla legge 179/1992, le suddette convenzioni hanno riportato le limitazioni previsti dalla normativa ex art. 35, comma 8, lettera e) della Legge n. 865/1971 che prevede un vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione degli alloggi che, pertanto, possono essere immessi nel mercato solo a determinate condizioni;
- a tali limiti di natura normativa si possono affiancare ulteriori limiti soggettivi (cittadinanza, residenza, reddito...), introdotti dai Comuni nelle Convenzioni dai medesimi stipulate;
- allo scadere del diritto di superficie (di durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99, o a tempo indeterminato se concesso ad Enti pubblici) il Comune acquisisce la proprietà dei fabbricati costruiti sull'area;

DATO ATTO che i vincoli sul prezzo massimo di cessione e sui relativi canoni di locazione (c.d. di affrancazione), come chiarito più volte dagli interventi giurisprudenziali nel merito (Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015, n. 18135, poi confermata a più riprese da Cass. n. 4948/20216, Cass. n. 21/2017, Cass. n. 13345/2018 da ultimo con la Cass. 21348 del 06.07/2022), - in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario e il Comune - hanno natura *propter rem* e seguono il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento.

PRESO ATTO che:

- con la Legge n. 448/1998 - “Misure di Finanza pubblica per la stabilizzazione lo sviluppo” sono state disciplinate all'articolo 31, commi 45-50, le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativamente agli alloggi realizzati su aree PEEP, nonché le modalità di rimozione dei suddetti vincoli;
- in applicazione di tali disposizioni legislative i proprietari degli alloggi PEEP possono richiedere all'Ente Comunale, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o l'affrancazione dei vincoli sussistenti sulle singole unità abitative e loro pertinenze, attraverso la stipula di un'apposita convenzione tra Ente Comunale e singolo proprietario dell'alloggio, previo pagamento di un corrispettivo stabilito rispettivamente ai commi 48 e 49bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;
- quanto indicato al punto precedente si applica anche alle convenzioni stipulate successivamente all'entrata della legge 179/1992 se queste prevedono una limitazione pattizia in tal senso come nel caso delle

convenzioni stipulate dal Comune di Arzana;

DATO ATTO che:

- la Legge n. 448/1998, nel disciplinare le modalità ed i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, demandava ad un successivo decreto del Ministero dell'Economie e delle Finanze l'esatta determinazione del corrispettivo di affrancazione nonché le modalità di concessione, da parte degli Enti Comunali, di dilazioni di pagamento su tale importo;
- il Ministero dell'Economia e delle Finanze per lungo tempo non ha recepito la delega normativa, intervenendo solo nel 2020 con apposito decreto;

PRESO ATTO che in tale quadro normativo si sono da ultimo inseriti:

- il Decreto del Ministero dell'Economia e Delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 (convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108) "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" che, attuando la delega normativa ricevuta, ha determinato il corrispettivo dovuto per l'affrancazione stabilendo altresì le modalità, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento;

- il Decreto-Legge n. 77/2021 convertito con modificazioni dalla Legge n. 108/2021 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", che ha parzialmente modificato l'art. 31 della Legge n. 448/1998 andando ad incidere sulle modalità di trasformazione e rimozione dei vincoli e sulle modalità di determinazione dei corrispettivi dovuti.

- Il Decreto legge n. 21 del 21/03/2022 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51 recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, all'art. 10 quinquies ha nuovamente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n.448 come di seguito riportato:

-1. *All'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "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," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: "con l'ulteriore 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, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppresi;

CONSIDERATO che in attuazione dei recenti interventi normativi, relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, le modifiche da ultimo introdotte, come da disposizioni di legge sopra riportate, si sostanziano così come segue:

- rimodulazione del parametro di calcolo "Cc.48" per la determinazione del corrispettivo, in linea con i valori di mercato, indicando quale valore iniziale quello determinato ai sensi del c. 1 art. 37 DPR 327/2001, ovvero il Valore Venale dell'area;
- eliminazione dei limiti massimi per il corrispettivo previsti per le unità abitative e loro pertinenze, in relazione alla superficie catastale;
- obbligo per i Comuni di rispondere alle istanze pervenute entro il termine di 90 giorni, trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

VISTE le richieste pervenute all'ufficio tecnico del Comune di Arzana anche per le vie brevi;

RITENUTO in recepimento della norma sopravvenuta, di dover definire le modalità ed i criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone gravanti sugli alloggi PEEP nel modo seguente:

➤ **Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà, comma 48 dell'art. 31 della L.448/1998 e s.m.i.:**

$$Cc.48 = (Vv * 60\%) - C0$$

$$C = Cc.48 * QM$$

dove:

- Cc.48 = criterio calcolo comma 48 art.31 L.448/1998
- Vv = valore venale del bene
- 60% = percentuale applicazione
- C0 = 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato stipulato l'atto di cessione delle aree
- C = corrispettivo individuale
- QM = quota millesimale dell'unità immobiliare

RILEVATO come con il sopra menzionato decreto n. 151/2020, art.1, sia disposto che:

a) comma 1: "il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, ed è ridotto applicando 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, secondo la formula indicata al comma 2";

b) comma 2: "Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

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

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

c) comma 3: “in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie”

VISTI gli schemi di convenzione allegati al presente atto sub. lettere “A1”, “A2” e “A3”, contenenti gli schemi di atto che dovranno essere sottoscritti tra i soggetti legittimati e l'Ente Comunale, previo versamento dei corrispettivi dovuti, nelle seguenti ipotesi:

1. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (ex. art 31, comma 48, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.);
2. Rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (ex. art 31, comma 49bis, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.)
3. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e contestuale rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (ex. art 31, comma 48 e 49bis, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.).

CONSIDERATO altresì che, in conformità a quanto disposto dalla normativa in vigore, occorre deliberare le modalità e le condizioni per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e /o per la rimozione dei vincoli.

VALUTATO che la dilazione di pagamento possa essere accordata, su richiesta degli interessati, nei seguenti termini:

1. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (ex. art 31, comma 48, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.):

Qualora C48 = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia pari o superiore ad € 2.000 (euro duemila/00):

- 1° rata pari al 30% entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto e comunque prima della stipulazione della Convenzione;
- corresponsione della restante quota del 70% entro non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione in un n. max di 6 rate secondo un piano di rateizzazione che verrà stilato dall'ufficio amministrativo, fermo restando, in ogni caso, la maggiorazione con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie e assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

In caso contrario (cioè qualora C48 = corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia inferiore ad € 2.000 - euro duemila/00) il soggetto richiedente dovrà provvedere ad effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto.

2. Rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (ex. art 31, comma 49bis, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.):

Qualora il corrispettivo dovuto (CRV/C49bis = corrispettivo per la rimozione dei vincoli) sia pari o superiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00):

- corresponsione della prima rata pari al 30% entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto e comunque prima della stipulazione della Convenzione;
- corresponsione della restante quota del 70% entro non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione in un numero massimo di 6 rate secondo un piano di rateizzazione che verrà stilato dall'ufficio amministrativo, fermo restando, in ogni caso, la maggiorazione con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie e assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

In caso contrario (cioè qualora CRV/C49bis= corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli sia inferiore ad € 2.000 – (duemila/00) il soggetto richiedente dovrà provvedere ad effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto.

3. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e contestuale rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (ex. art 31, comma 48 e 49bis, Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.).

Qualora il corrispettivo complessivamente dovuto (C48 corrispettivo per la trasformazione + CRV corrispettivo per la rimozione dei vincoli) sia pari o superiore ad € 2.000 (euro duemila/00):

- 1° rata pari al 30% entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto e comunque prima della stipulazione della Convenzione;
- corresponsione della restante quota del 70% entro non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione in un n. max di 6 rate secondo un piano di rateizzazione che verrà stilato dall'ufficio amministrativo, fermo restando, in ogni caso, la maggiorazione con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie e assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

In caso contrario (cioè qualora l'importo complessivamente dovuto C48 + CRV sia inferiore ad € 2.000 - euro duemila/00) il soggetto richiedente dovrà provvedere ad effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto.

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e riportati nel testo della presente deliberazione

VISTI:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- il Decreto del MEF n. 151/2020;
- l'art. 31, commi 45-49 della Legge n. 448/1998 come modificato dal D.L. N. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021;
- l'art. all'art. 10 quinques del Decreto legge n. 21 del 21/03/2022 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51

- il D.lgs. n. 267/2000 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento delle Autonomie Locali”.
- lo Statuto comunale
- il vigente Regolamento di contabilità dell’Ente

Si dà atto che il consigliere Corpino è collegato in modalità telematica mediante piattaforma Zoom che permette il riconoscimento facciale e vocale e quindi identificazione da parte del Segretario Comunale; Con votazione unanime e favorevole, espressa nei modi e nelle forme di legge: voti favorevoli 10 (Stochino, Pinna M., Deiana, Piras D., Pinna C., Monni, Demurtas, Sioni, Corpino e Piras);

DELIBERA

Che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DI DEFINIRE in attuazione e conformità dall’art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021 e dal Decreto del MEF n. 151/2020 e dal Decreto legge n. 21 del 21/03/2022 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51 la procedura e le modalità di determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione relativamente agli alloggi realizzati nell’ambito dei Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare (PEEP) secondo quanto stabilito nella presente delibera.

DI APPROVARE in attuazione e conformità dall’art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021, dal Decreto del MEF n. 151/2020 e dal Decreto legge n. 21 del 21/03/2022 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51 gli Schemi di Convenzione di cui agli allegati “A1”, “A2” e “A3”, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione in riferimento agli alloggi realizzati nell’ambito dei Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare (PEEP).

DI APPROVARE altresì le modalità di dilazione di pagamento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli viene accordata secondo i termini sopra specificati.

DI AUTORIZZARE il Responsabile del Servizio competente alla stipula delle Convenzioni secondo gli schemi allegati autorizzando il medesimo ad inserire eventuali integrazioni e/o precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali o clausole d’uso o di rito.

Successivamente con votazione unanime e favorevole, espressa nei modi e nelle forme di legge: voti favorevoli 10 (Stochino, Pinna M., Deiana, Piras D., Pinna C., Monni, Demurtas, Sioni, Corpino e Piras);

DELIBERA

DI RENDERE il presente atto, con separata votazione svoltasi con le modalità e lo stesso risultato della votazione precedente, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 vista l’urgenza di provvedere al recepimento della normativa e alla definizione della procedura secondo le modalità e le tempistiche indicate nel recente intervento normativo del D.L. n. 77/2021 e dal Decreto legge n. 21 del 21/03/2022 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51.



COMUNE DI ARZANA

Oggetto proposta di delibera:

PEEP - Cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le modalità di cui all'art. 31, commi 45-49, Legge n. 448/1998 come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021 e in recepimento del Decreto del MEF n. 151/2020, nonché, da ultimo come modificato dal D.L. 21/03/2022 n. 21 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Arzana, 19.03.2024

IL RESPONSABILE

Monica PIRARBA

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile.

Arzana, 20.03.2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

Sandra DEMURTAS



COMUNE DI ARZANA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 6 del 22/03/2024

OGGETTO:

PEEP - Cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le modalità di cui all'art. 31, commi 45-49, Legge n. 448/1998 come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021 e in recepimento del Decreto del MEF n. 151/2020, nonché, da ultimo come modificato dal D.L. 21/03/2022 n. 21 convertito con Legge 20/05/2022 n. 51

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
STOCHINO ANGELO IVANO

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
PISTIS ALESSANDRA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).