

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 82 del 29-11-2013

**OGGETTO: AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN PROPRIETÀ
POSSIBILITÀ OFFERTE DALLA L.448/1998 E SUCCESSIVE L.106/2011 E L.14/2012 PER
LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PENA PROPRIETÀ E PER
L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI. MO**

L'anno **duemilatredici** il giorno **29** del mese di **Novembre** alle ore **15:00** nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione **ordinaria** ed in seduta **pubblica**.

All'appello risultano presenti i Signori:

	Pr.		Pr.
1. VIGNINI ANDREA	X	12. GENGA GIACOMO	X
2. BERNARDINI ANDREA	X	13. MONACCHINI DANIELE	
3. POLEZZI NEVIO	X	14. FUCINI SERGIO	
4. TANGANELLI LORENA		15. CONSIGLIO LUCIO	
5. FIORENZONI CESARE	X	16. MEONI LUCIANO	X
6. CAPRINI GIULIANO	X	17. MANFREDA TEODORO	X
7. SALVI TANIA	X	18. PULICANI ROBERTO	X
8. RICCI ALBANO	X	19. MILANI ALBERTO	X
9. GUERRINI EUGENIO	X	20. ROSSI PAOLO	
10. CARINI FABIO	X	21. TORRESI RICCARDO	
11. MORONI MARCO			

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il **SEGRETARIO GENERALE NARDI GIULIO**.

Presiede il Sig. **SALVI TANIA**.

La Dirigente Ing. Bruni illustra il provvedimento.

Interviene il Consigliere Manfreda, per chiedere chiarimenti in merito ad eventuali riflessi sul Bilancio comunale.

La Dirigente Bruni risponde al Consigliere Manfreda, assicurando che non ne sussistono.

Dopo di che',

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi i surriportati interventi, acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57 – comma 8 – del vigente Regolamento del Consiglio Comunale;

Premesso che:

- nel territorio del Comune di Cortona sono presenti numerosi alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette aree P.E.E.P., costruiti in base alle leggi 167 del 1962 e 865 del 1971, mediante specifiche convenzioni stipulate con cooperative ed imprese;
- le aree comprese nelle zone P.E.E.P., per il rispetto delle leggi in vigore, furono concesse in parte col diritto di superficie per 99 anni ed in parte in proprietà con l'obbligo, per i soggetti acquirenti, di rispettare le diverse condizioni imposte nelle convenzioni, comprendenti anche la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;
- le leggi 28/12/1995, n.549 e 29/12/1998, n.448 hanno consentito di modificare le originarie convenzioni per le aree P.E.E.P., trasformando il diritto di superficie in proprietà, previo pagamento di un corrispettivo ai Comuni, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della L.448/1998, e conseguente riduzione, da 99 anni a 30, del periodo soggetto alla determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;
- il Comune di Cortona, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 26/07/2001, così come integrata dalla Deliberazione C.C. n.145 del 30/11/2001 approvò, come richiesto dalla L.549/1995, art.3 comma 75 e successivi, l'individuazione delle aree in diritto di superficie da cedere in proprietà, decidendo che erano tutte quelle presenti nel territorio comunale;
- successivamente il Consiglio Comunale, nel rispetto delle indicazioni della legge 448/98, art.31 commi 45 e successivi, con deliberazione n.110 del 28/09/2001 approvò gli schemi tipo delle convenzioni da stipulare per le aree in diritto di superficie da trasformare in proprietà;
- nel corso degli anni, molti proprietari degli alloggi in diritto di superficie hanno aderito alla proposta di trasformare il diritto di superficie in proprietà, col pagamento del corrispettivo ripartito in base alle quote millesimali di proprietà nel condominio. Alcuni proprietari hanno presentato richiesta in tal senso, ma si rende necessario procedere agli adeguamenti per le nuove disposizioni di legge, che consentono di eliminare anche i vincoli ancora presenti per gli alloggi costruiti sulle aree cedute inizialmente in proprietà;
- il primo adeguamento riguarda il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art.31 della legge 448/98;
- gli ulteriori adeguamenti da effettuare riguardano le sopravvenute disposizioni di legge che di seguito si illustrano:
 - • la legge 12 luglio 2011, n.106 con l'art.5 comma 3-bis introduce il nuovo comma 49-bis all'art.31 della Legge 448/98, che consente l'eliminazione dei vincoli relativi alla

determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, presenti nelle aree P.E.E.P., nonché del canone massimo di locazione delle stesse, a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, mediante la stipula di una nuova convenzione. Per questa stipula è necessario un pagamento di un importo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 della medesima legge 448/98, art.31;

- • la percentuale di cui sopra, indicata al comma 49-bis, è applicabile con eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo a decorrere dal 1^o gennaio 2012, deve essere stabilita dai Comuni in base alle indicazioni di cui al comma 16-undecies dell'art.29 del D.L. 216/11 convertito in Legge 24/02/2012, n.14;
- • inoltre, la recente legge 07/08/2012, n.135, di conversione del D.L. 06/07/2012, n.95, modifica il comma 46 dell'art.31 della legge n.448/98 stabilendo che le convenzioni da sottoscrivere in sostituzione di quelle originarie per le aree P.E.E.P., dovranno avere: *“una durata di 20 anni, diminuita del tempo trascorso tra la data di stipula della convenzione che ha accompagnato la convenzione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione”*;
- si rende, pertanto, necessario stabilire le modalità e le condizioni per consentire, ai proprietari interessati, di trasformare il diritto di superficie in proprietà e di eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione dell'alloggio, secondo le diverse casistiche oggi presenti ed in base alle sopravvenute disposizioni di legge;

Le casistiche presenti nel territorio comunale si possono così distinguere:

- 1) alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, con vincoli stabiliti nella convenzione originaria (99 anni dalla stipula della convenzione);
- 2) 29 alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, con vincoli derivanti dalla convenzione che modifica il diritto di superficie in proprietà (30 anni dalla stipula della originaria convenzione);
- 3) alloggi costruiti su area ceduta in proprietà, con vincoli stabiliti nella convenzione originaria (20 anni dalla data di abitabilità);

Le opportunità per gli attuali proprietari degli alloggi, in ottemperanza alle leggi sopra citate, sono pertanto rispettivamente le seguenti:

caso 1) cioè alloggi su aree in diritto di superficie, con convenzione originaria:

- a) - la possibilità di trasformare il diritto di superficie in proprietà, mediante modifica delle originarie convenzioni per le aree PEEP, previo pagamento al comune di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della legge 448/1998. ne consegue la riduzione, da 99 anni a 20 anni, del periodo soggetto alla determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio.
- b) - la possibilità, in caso di periodo residuo di validità della convenzione, di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, nonché del canone massimo di locazione degli stessi, ai sensi dell'art. 49-bis, previo pagamento di un importo da determinare in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art.31 della legge 448/98.

Caso 2) cioè alloggi su aree in diritto di superficie già trasformato in proprietà: si riscontrano due situazioni:

nel caso che non siano trascorsi i 30 anni stabiliti nella seconda convenzione, ma sono trascorsi i 20 anni stabiliti dal comma 46 dell'art.31 della legge 448/1998, così come modificato dalla legge 07/08/2012 n.135, i vincoli risultano decaduti;

- nel caso non siano trascorsi i 20 anni, per ciascun anno mancante il raggiungimento del periodo, per l'eliminazione del vincolo dovrà essere pagato un importo percentuale del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della L.448/98

Caso 3) cioè alloggi costruiti su area ceduta in proprietà: per l'eliminazione dei vincoli stabiliti in convenzione e relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, nonché del canone massimo di locazione degli stessi, deve essere stipulata la convenzione di cui al comma 49-bis dell'art.31 della legge 448/1998, previo pagamento dell'importo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 della medesima legge 448/1998, art.31

Dato atto, quindi, che per consentire la realizzazione delle possibilità illustrate, è necessario definire il calcolo del corrispettivo sopra citato e stabilire le percentuali per l'eliminazione dei vincoli per la cessione e la locazione degli alloggi;

Che il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art.31 della Legge 448/1998 avverrà applicando le tabelle di valutazione effettuate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 26/07/2001, così come integrata dalla Deliberazione C.C. n.145 del 30/11/2001, visto il difficile momento del mercato immobiliare;

Che l'importo risultante verrà ripartito secondo i millesimi di proprietà, in base alle tabelle millesimali fornite dagli interessati;

Che questo corrispettivo è la base per procedere alle trasformazioni del diritto di superficie in proprietà e per procedere alla eliminazione dei vincoli residui. Devono essere quindi decise le percentuali relative:

la percentuale da richiedere ai proprietari di alloggi PEEP su aree cedute in proprietà, interessati alla rimozione dei vincoli, è stabilita nella misura del 100%. Non sono previste variazioni per il periodo residuo del vincolo, in considerazione che per tutte le convenzioni in proprietà stipulate prima della legge 179/1992, è ormai trascorso il periodo di 20 anni, stabilito con la recente legge n.135/2012;

Che per gli alloggi in diritto di superficie, ai fini della eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi. È comunque necessario procedere prima alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

Che nel caso di avvenuta trasformazione, il vincolo massimo è di 20 anni, periodo stabilito dalla recente legge 07/08/2012, n.135, quindi può essere stabilita una percentuale del 40% del corrispettivo, da applicare in aggiunta allo stesso quando ancora debbano trascorrere 20 dalla data della prima convenzione. Per ciascun anno trascorso, la suddetta percentuale verrebbe ridotta del 2%, utilizzando la possibilità offerta dalla legge 24/02/2012, n.14, in maniera da annullarsi con il trascorrere del tempo;

Che dette misure, confrontate con analoghe situazioni in Italia, appaiono congrue con la realtà locale e consentiranno di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, come stabilito dalla legge 106/2011, con minori tempi burocratici e producendo ulteriori entrate per il Comune, senza un eccessivo aggravio economico per i cittadini interessati;

Che le modalità e condizioni per attivare le opportunità sopra esposte, sono le seguenti:

- attivazione della procedura in base a domanda del proprietario interessato da inviarsi all'ufficio competente Ufficio amministrativo area tecnica, e nella quale dovranno essere precisati gli estremi dell'atto di proprietà e dovrà essere allegata la tabella millesimale del condomino;
- calcolo del corrispettivo;

- pagamento del corrispettivo al comune , tramite il servizio di tesoreria;
- stipula della nuova convenzione, secondo le disposizioni della l.448/98 come successivamente modificata, a spese del richiedente;

Viste le leggi 28/12/1995, n.549, e 29/12/1998, n.448;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 26/07/2001, così come integrata dalla deliberazione C.C. n.145 del 30/11/2001;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 28/09/2001;

Visto l'art.5 comma 3-bis della legge 12/07/2011, n.106;

Vista la legge 07/08/2012, n.135;

Visto l'art. 134 – 4 comma- del D.l.vo 267/2000;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile , espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif., che, allegati sotto lettera "A", fanno parte integrante e sostanziale del presente atto ;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Meoni, Pulicani, Manfreda e Milani), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti;

DELIBERA

1. **Di prendere atto** delle modalità e condizioni tutte esposte in premessa per la trasformazione del diritto di superficie (in diritto di proprietà di cui all'art.31 commi da 45 a 50 della legge 29/12/1998, n.448, comprendenti il calcolo del corrispettivo. I valori venali per le diverse aree PEEP edificate rimangono quelli stabiliti nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 26/07/2001, così come integrata dalla Deliberazione C.C. n.145 del 30/11/2001, visto il difficile momento del mercato immobiliare;
2. **Di prendere atto** delle modalità e condizioni tutte esposte in premessa per la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione, alle seguenti condizioni:
 - OB7 che sia già trascorso, dalla data del primo trasferimento, un periodo di almeno 5 anni;
 - OB7 che (per le aree in diritto di superficie) sia stato stipulato l'atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della L.448/98;
3. **di stabilire**, per i casi di avvenuta trasformazione del diritto di superficie con vincoli per la durata di 20 anni, la percentuale da applicare nella misura del 40% da applicare in aggiunta al corrispettivo di cui al precedente punto 1) , quando ancora debbano trascorrere 20 anni dalla data della prima convenzione. per ciascun anno trascorso, la suddetta percentuale verrà ridotta del 2%, utilizzando la possibilità offerta dalla legge 24/02/2012, n.14;
4. **di stabilire** nella misura del 100% la percentuale del corrispettivo di cui al precedente punto 1) da richiedere ai proprietari interessati per l'eliminazione dei vincoli ancora presenti per le aree PEEP con convezione in proprietà;
5. **di approvare** i due schemi di convenzione, allegati alla presente sotto la lettera A e B, da stipulare per dare attuazione alle possibilità offerte dalla L.448/98e successive L.106/2011 e

.14/2012 per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi in aree PEEP;

6. **di dare atto** che i vincoli per la cessione degli alloggi risultano decaduti, senza necessità di ulteriori modifiche alle convenzioni per quegli alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, per i quali è già stata modificata la convenzione in base alla legge 448/98 e siano trascorsi i 20 anni stabiliti dal comma 46 dell'art.31 della Legge n.448/98, così come modificato dalla legge n.135/2012;
7. **di stabilire** che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, così come quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei richiedenti;
8. **di dare mandato** al dirigente competente, di stipulare in nome e per conto dell'amministrazione comunale le suddette convenzioni, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie ed opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
9. **di stabilire** che la presente deliberazione sostituisce i precedenti atti in materia;

Vista l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Meoni, Pulicani, Manfreda e Milani), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti.

www.albopretorio.com

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to TANIA SALVI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. GIULIO NARDI

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la suesata deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. GIULIO NARDI

La presente copia è conforme all'originale depositata presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. GIULIO NARDI

www.Albopretorionline.it 110114