



CITTÀ DI MEDICINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 59 DEL 23/12/2022

CONVOCAZIONE Prima SEDUTA pubblica

OGGETTO : TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' - PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L. 51/2022, DI CONVERSIONE DEL D.L. 21/2022, ALL'ART. 31 COMMI 47 E SS. DELLA L. 448/1998.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **ventitre** del mese di **Dicembre** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze.

Convocato dal Presidente Del Consiglio Comunale – Enrico Caprara - mediante lettera d'invito in data **16/12/2022**, prot. n.**0024808** fatta recapitare a ciascun Consigliere, si è oggi riunito il Consiglio Comunale sotto la Presidenza del Consigliere Enrico Caprara e con l'assistenza del Segretario Comunale Valeria Villa.

Fatto l'appello risulta quanto segue:

Numero	Nome	Presente	Assente o Assente Giust.
1	MONTANARI MATTEO	Presente	
2	CAPRARA ENRICO	Presente	
3	CAMPESATO SUSANNA	Presente	
4	MEZZETTI AVIO	Presente	
5	QUARTIERI SIMONA		Assente Giust.
6	PANCALDI LAURA	Presente	
7	CATTANI MICHELE	Presente	
8	CAVALLI FABIO	Presente	
9	DE CHECCHI ANDREA		Assente Giust.
10	MORETTI MARCO	Presente	
11	GARELLI ERCOLE	Presente	
12	CAVINA CRISTIAN		Assente Giust.
13	LONGHI EMANUELE	Presente	
14	BELLOBUONO GAETANO		Assente Giust.
15	CUSCINI SALVATORE	Presente	
16	SASDELLI CLAUDIO	Presente	
17	LANDI FRANCESCO		Assente

Totale presenti: 12

Totale assenti: 5

Assiste alla seduta il Segretario Generale Valeria Villa.

Sono presenti gli Assessori: GHERARDI DONATELLA, BRINI MARCO, FAVA DILVA, BONETTI MASSIMO

Il Presidente Del Consiglio Comunale Enrico Caprara dato atto che il Consiglio comunale è stato convocato per determinazione del Presidente Del Consiglio Comunale, constatata la presenza del numero legale per la validità dell'adunanza; previa designazione degli scrutatori Signori: CAMPESATO SUSANNA, MORETTI MARCO, CUSCINI SALVATORE, dichiara aperta la seduta.

È entrato il Consigliere Landi. Consiglieri presenti n.13.

Illustra il Sindaco.

Interviene il Consigliere Longhi cui risponde il Sindaco.

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001 "Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18";

l'articolo 31, commi 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 448/1998 disciplina la possibilità di rimozione di tali vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione;

ai sensi del citato comma 49-bis, il corrispettivo per la rimozione dei predetti vincoli è individuato in base ad una percentuale del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, percentuale 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 D.lgs 281/1997;

nello specifico, il comma 49-ter dispone che le disposizioni relative alla rimozione dei vincoli di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001;

Il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con la legge 29 luglio 2021, n. 108 recante: «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure» ha introdotto all'art. 22 bis importanti modifiche all'art. 31 della L. n. 448 del 1998, riformando sia le modalità procedurali che le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli afferenti la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

il riformato comma 47 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 innovava rispetto al passato dando la possibilità direttamente ai singoli proprietari degli alloggi - trascorsi 5 anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa ed indipendentemente dalla stipulazione della relativa convenzione - di dare avvio alla procedura tecnico-amministrativa presentando apposita istanza di trasformazione del diritto di superficie in proprietà a fronte della quale sorge l'obbligo in capo all'Amministrazione di definire la procedura entro 90 giorni dalla ricezione dell'istanza;

In particolare, veniva disposta la rimodulazione del parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative.

il citato art. 22 bis rubricato “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica” ha novellato il comma 48 dell’art. 31 della legge n. 448/98 disponendo che 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 ai sensi dell’art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma. (primo periodo del nuovo comma 48).

il decreto ministeriale - D.M. 28 settembre 2020, n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” – fissava tale percentuale nella misura del 50% del corrispettivo di cui al comma 48, prevedendo altresì un’ulteriore riduzione sulla base 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 frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata - individuando inoltre una precisa formula per il calcolo;

L’art. 22-bis della Legge 108/2021 aveva compiuto un rinvio ad una disposizione non più vigente e comunque dichiarata incostituzionale con sentenza della Corte cost., 24 ottobre 2007, n. 348

Il comma 1 dell’art. 5-bis del D.L. n. 333/1992 aveva previsto che, fino all’emanazione di un’organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri Enti Pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l’indennità di espropriazione per le aree edificabili venisse determinata a norma dell’art. 13, terzo comma, della L. n. 2892/1885 (recante norme per il risanamento della città di Napoli), sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell’ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 917/1986, e che l’importo così determinato veniva ridotto del 40 per cento;

Il citato terzo comma dell’art. 13 della L. 2892/1885 disponeva a sua volta che “l’indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell’ultimo decennio purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione”; Tale nuovo parametro di calcolo sostituisce il previgente comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo è determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento;

La reviviscenza dell’art. 5-bis DL 333/1992 (norma abrogata e dichiarata incostituzionale) oltre ad essere una modalità non pregevole sotto il profilo della chiarezza della norma di legge, si esponeva a denunce di incostituzionalità, sia sotto il profilo formale (l’art. 136 della Costituzione vieta la riproposizione di norme dichiarate incostituzionali), sia sotto il profilo contenutistico.

L’art. 10-bis D.L. 21/2022, ha introdotto il riferimento alla normativa vigente del TU espropri, che ha sostituito quella dichiarata incostituzionale. Conseguentemente, il corrispettivo va determinato ai sensi dell’articolo 37, comma 1, del DPR 327/2001 (TU espropriazioni) che recita «L’indennità di

espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento»

la legge 51/2022, di conversione del D.L. 21/2022, è nuovamente intervenuta sulla disciplina di cui all'articolo 31, commi 47 e ss., della legge 448/1998;

L'importo subisce comunque un abbattimento del 40%, dando evidenza delle finalità sociali dell'ERP, ribadite dalla recente sentenza della Corte Cost. n. 210/2021, secondo cui il corrispettivo ben può contemperare le finalità di cura dei bisogni abitativi e di promozione della libertà di iniziativa economica nel mercato immobiliare.

Dato atto che:

a seguito dell'entrata in vigore della citata legge di conversione 51/2022, il Comune di Medicina ha sospeso fino al 31/12/2022 la procedura di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, nelle more di un compiuto adeguamento degli atti e delle procedure interne alle modifiche apportate dalla legge, con la Deliberazione di Giunta Comunale n.130 del 13/09/2022, avente ad oggetto: "Sospensione dei procedimenti relativi alle richieste di trasformazione in proprietà di aree PEEP concesse in diritto di superficie e relativi alle richieste di soppressione dei limiti di godimento di aree PEEP cedute in proprietà" ;

Stabilito che oggetti del presente atto sono:

La 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, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 45 art. 31 l. 448/98).

La rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle 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 proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 46 art. 31 l. 448/98).

La rimozione dei 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'art. 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 successivamente alla entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 49-bis art. 31 l. 448/98).

La rimozione dei 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 stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia ai sensi del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e successive modifiche (Comma 49-ter art. 31 l. 448/98), e convenzioni assimilabili.

Atteso che

Possono ottenere **la cessione in proprietà** i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona, già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 45 art. 31 l. 448/98) in aree concesse sia in data antecedente che successiva all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179

Possono ottenere **la soppressione dei limiti di godimento** i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 46 art. 31 l. 448/98) ricadenti in aree concesse antecedentemente alla L. 179/92

Possono ottenere **la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione** delle singole unità abitative e loro pertinenze i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, ricadenti in aree concesse successivamente alla L. 179/92 ricadenti in interventi di edilizia convenzionata ai sensi della Legge "Bucalossi" 10/77 e del DPR 380/01

La percentuale del corrispettivo dovuta per la rimozione dei vincoli 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 n. 151 del 28 settembre 2020, articolo 1.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e che la rimozione dei vincoli avvenga con atto pubblico o scrittura privata autenticata e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Considerato che:

il citato D.L. 21/2022, così come modificato dalla legge di conversione 51/2022, all' articolo 10-quinquies interviene sull'art. 31 della legge 448/1998, e in particolare:

- modifica il primo periodo del comma 48, prevedendo ora che la base per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia quella stabilita ai sensi "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”;
- sopprime il secondo periodo del comma 49-bis, eliminando i limiti massimi per la determinazione del corrispettivo di rimozione dei vincoli;

- sopprime il settimo periodo del medesimo comma, il quale stabiliva che “Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze.”

il DL 36/2022, convertito con modificazioni con legge 79/2022, ha disposto che “sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore” della legge 51/2022.

Dato atto che si tratta di modifiche della legge statale di cui il Consiglio comunale si limita a prendere atto;

Verificato che risultano confermate le previsioni normative riguardanti la competenza comunale in merito alle dilazioni di pagamento e all'approvazione della convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, ai sensi rispettivamente del comma 49-bis dell'art. 31 della legge 448/1998 e del DM 151/2020;

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 28/04/2004, avente ad oggetto “*Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento degli alloggi realizzati sulle aree PEEP cedute in proprietà – legge 448/98*”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 dell'11/04/2007, avente ad oggetto “*Provvedimenti riguardanti le aree PEEP presenti nel territorio comunale*”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 02/02/2010, esecutiva, relativa all'oggetto, con riferimento alla legge 23 dicembre 1998, n.448, articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni, con la quale venivano ammessi alla disciplina di cui all'art 31, commi dal 45 al 50 della legge 448/98 e s.m.i. i seguenti interventi:
 1. Via Nenni, civici dall' 1 al 23 – diritto di superficie;
 2. Via Pier da Medicina, civici dall' 1 al 21 – diritto di proprietà;
 3. Via Pier da Medicina, civici dal 2 all'8 – diritto di proprietà;
 4. Via Matilde da Canossa, civici dall'1 al 19 – diritto di proprietà;
 5. Via Matilde da Canossa, civici dal 2 al 20 – diritto di proprietà;
 6. Via Coralupi, civici 1 – 15, 2 - 12, 14 – 24, 17 – 29, 31 – 33/A-B – diritto di superficie;

7. Via Preti, civici 111, 111 A, 111 B,– diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515, 515 A, 515 B, 515 C;
8. Via Preti, civici 111 C, 111 D, 111 E – diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515 D, 515 E, 515 G; 515 F;
9. Via Preti, civici 111 F, 111 G, 111 H – diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515 M, 515 L, 515 I;

Dato atto che successivamente all'atto consigliare sopra richiamato sono intervenute le seguenti modifiche normative e regolamentari:

- Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni in legge 12 luglio 2011, n. 106, articolo 5 comma 3-bis;
- Decreto legge 6 luglio 2012, n. 95 convertito in legge n. 135 del 7 agosto 2012 (in vigore dal 15 agosto 2012) art. 23-ter comma 1-bis
- Legge 147/2013 art. 1 comma 392, in vigore dal 1 gennaio 2014
- Articolo 25 – undecies , comma 1, lettera b), legge 136/2018;
- Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020, n. 151 (G.U. n. 280 del 10/11/2020);
- Articolo 22-bis della legge n. 108/2021;
- Articolo 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in legge 20 maggio 2022 n.51.

Considerato che:

- Il procedimento di trasformazione dei diritti patrimoniali e di affrancazione dei vincoli è disciplinato dalla legge 23 dicembre 1998, n. 448, articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni;
- Il corrispettivo dovuto a norma del comma 48 art. 31 l.448/98 e s.m.i. è pari al 60% dell'indennità espropriativa calcolata ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;
- Successivamente all'approvazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 02/002/2010 le principali modifiche apportate alla normativa sono le seguenti
 - o Applicazione della normativa anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - o Riduzione da trenta a venti anni della durata della convenzione sostituiva prevista dal comma 46 lettera a)

- nuovo comma 49- quater per la disciplina degli effetti della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato (Articolo 25 – undecies , comma 1, lettera b), legge 136/2018) - sanatoria;
 - disciplina della quota di corrispettivo dovuta per la rimozione del vincolo di prezzo e di canone (Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020, n. 151 (G.U. n. 280 del 10/11/2020), funzione precedentemente attribuita ai comuni;
 - modifica dei commi 47, 48, 49-bis (Articolo 22-bis della legge n. 108/2021 e Articolo 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in legge 20 maggio 2022 n. 51) con i quali la legge 108/2021 aveva stabilito il corrispettivo pari al 60% dell'indennità espropriativa calcolata a norma della legislazione del 1992, norma poi corretta dal D.L. 21/2022 con riferimento alla vigente disciplina sull'indennità espropriativa; inoltre la legge 108/2021 aveva poi introdotto dei limiti massimi di corrispettivo in relazione alla superficie catastale delle unità immobiliari da affrancare, limiti poi rimossi con il D.L. 21/2022)
- a seguito delle modificazioni normative introdotte dal legislatore occorre aggiornare la disciplina approvata con la sopra richiamata Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 02/02/2010.

Dato atto altresì:

- che con determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Edilizia e Urbanistica Arch. Sisto Astarita n.527 del 13/10/2022 è stato conferito alla Società denominata Getec Servizi s.r.l. un incarico professionale volto ad aggiornare la disciplina comunale alle modifiche legislative e normative entrate in vigore successivamente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 02/02/2010;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.63 del 10/05/2022 avente ad oggetto: *“Approvazione criteri e valori aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2022”*, è stato approvato, a far data dal 1° gennaio 2022, il metodo di determinazione dei valori delle aree edificabili esistenti nel territorio comunale e dei relativi valori ai fini dell'applicazione della nuova IMU.

Visti:

- l'allegato alla presente Deliberazione denominato *“Criteri per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.”*, predisposto dalla Società Getec Servizi s.r.l. nel quale vengono introdotti i seguenti aggiornamenti alla precedente disciplina:
 - Distinzione fra convenzioni stipulate precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 da quelle stipulate successivamente: (articoli 1 e 2);

- Inserimento nella disciplina delle convenzioni “assimilabili” a quelle di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (articoli 1 e 2);
 - Regolamentazione delle richieste di rimozione del vincolo (art. 2)
 - Regolarizzazione degli atti stipulati senza l’applicazione dei vincoli di prezzo e di canone (art. 2);
 - Aggiornamento dei termini per la presentazione delle domande e delle accettazioni (art. 3);
 - Integrazione dell’art. 6 relativa alla disciplina di atti di concessione in caso di dilazione di pagamento;
 - Recepimento integrale del decreto MEF n. 151/2020 (art. 14);
 - Aggiornamento degli allegati ai criteri.
- la relazione con la quale è stata calcolata la trasformazione del valore delle aree fabbricabili di cui all’art. 12 dei criteri, espressa in €/mq di superficie utile in €/mq di superficie complessiva, determinandosi così un valore unitario di € 408,62 da calcolarsi nella misura del 60% (abbattimento del 40%) a norma del comma 48 art. 31 legge 448/98 e s.m.i. e perciò pari ad un valore di €/mq SC 245,17 su cui calcolare il corrispettivo di trasformazione (a fronte di un precedente valore pari ad €/mq SC 245,00).

Ritenuto di lasciare immutati i costi relativi ai diritti di segreteria dovuti per le istruttorie tecniche.

Ritenuto di rivalutare annualmente i corrispettivi di trasformazione secondo l’indice ISTAT Vita.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici Edilizia e Urbanistica, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Medicina, attestante la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni e dato atto che i suddetti pareri sono allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

Dato atto

che dalle modifiche introdotte dalla legge 51/2022, di conversione del D.L. 21/2022 alla legge. 448/1998, può derivare una diversa entrata per l’Amministrazione Comunale, la cui entità non può al momento stimarsi con esattezza, dipendendo da fattori quali il numero di istanze che in futuro

Visto l'allegato regolamento denominato <<CRITERI PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE PEEP - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' - DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI (legge 23 dicembre 1998n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni) >> relativo all'aggiornamento dei criteri e comprensivo della modulistica di domanda di accettazione e dello schema di atto di trasformazione, redatto dalla Società GETEC Servizi Srl di Bologna;

Dato Atto che il responsabile del procedimento, individuato nell'Arch. Sisto Astarita, come previsto nel Piano di Prevenzione della corruzione in vigore presso l'Ente, ha attestato:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento, ai sensi della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano Triennale di prevenzione della corruzione in vigore presso l'Ente;
- i presupposti e le ragioni di fatto, oltre che le ragioni giuridiche sottese all'adozione del provvedimento;

Visti:

- l'art. 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 448/1998; la legge 108/2021, di conversione con modificazioni del D.L. 77/2021; la legge 51/2022, di conversione con modificazioni del D.L. 21/2022; il DM 151/2020;
- la DGR Emilia-Romagna 2313/2019;
- l'articolo 31 commi 45 e seguenti della legge 448/98;
- la sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 27/10/2007;
- la deliberazione n. 9/2007/par della Corte dei conti, sezione regionale di controllo per la Lombardia;
- la deliberazione n. 49/2008/parere 5 della Corte dei conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia – Romagna

Sentita la presentazione del Sindaco;

Uditi gli interventi scaturiti in sede di discussione generale;

Richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi svolti durante la trattazione del presente oggetto;

Con voti palesi

favorevoli, n.9 Consiglieri

astenuti n.4 Consiglieri, Longhi, Landi, Cuscini, Sasdelli

DELIBERA

1) le premesse e le considerazioni riportate fanno parte integrante della presente deliberazione;

2) DI PRENDERE ATTO dell'avvenuta modifica normativa, ad opera della legge 51/2022, della legge 448/1998 e delle conseguenze che essa comporta nelle modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze gravanti su immobili in regime di edilizia convenzionata, precedentemente recepite e di sostituire i criteri vigenti per la trasformazione delle aree PEEP con quelli nuovi allegati alla presente deliberazione allegato sub. 1);

3) di approvare le tabelle di calcolo relative agli alloggi di cui ai seguenti elenchi allegati alla presente Deliberazione:

- Tav.1: Via Nenni, civici dall' 1 al 23 – diritto di superficie;
- Tav. 2: Via Pier da Medicina, civici dall' 1 al 21 – diritto di proprietà;
- Tav. 3: Via Pier da Medicina, civici dal 2 all'8 – diritto di proprietà;
- Tav. 4: Via Matilde da Canossa, civici dall'1 al 19 – diritto di proprietà;
- Tav. 5: Via Matilde da Canossa, civici dal 2 al 20 – diritto di proprietà;
- Tav. 6: Via Coralupi, civici 1 – 15, 2 - 12, 14 – 24, 17 – 29, 31 – 33/A-B – diritto di superficie;
- Tav. 7: Via Preti, civici 111, 111 A, 111 B,– diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515, 515 A, 515 B, 515 C;
- Tav. 8: Via Preti, civici 111 C, 111 D, 111 E – diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515 D, 515 E, 515 G; 515 F;

- Tav. 9: Via Preti, civici 111 F, 111 G, 111 H – diritto di superficie + Via S. Paolo civici 515 M, 515 L, 515 I;

- 4) Di approvare l'allegato regolamento denominato << **CRITERI PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE PEEP - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' - DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI (legge 23 dicembre 1998n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni)** >> relativo all'aggiornamento dei criteri e comprensivo della modulistica di domanda di accettazione e dello schema di atto notarile di trasformazione;
- 5) di approvare le modalità di dilazione del pagamento del corrispettivo descritte all'articolo 6 del Regolamento, che così recita: *“A richiesta degli interessati è concessa una dilazione del pagamento del corrispettivo ai sensi dell’art. 2 del decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020 (G.U. n. 280 del 10/11/2020). Per corrispettivi fino ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) è consentito il pagamento in due rate semestrali. Per corrispettivi superiori a 5000,00 (Euro cinquemila/00) è consentito il pagamento in tre rate semestrali. La prima rata dovrà essere versata entro 5 giorni antecedenti la data fissata per la sottoscrizione dell'atto di trasformazione. Entro il medesimo termine il soggetto richiedente dovrà presentare presso il Comune una garanzia fideiussoria, per l'importo corrispondente all'ammontare del corrispettivo dovuto decurtato della prima rata versata, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Le rate successive alla prima saranno maggiorate degli interessi legali. In caso di dilazione del pagamento del corrispettivo in tre rate, ad avvenuto pagamento della seconda la garanzia fideiussoria prestata potrà essere parzialmente svincolata per l'importo corrisposto. Al saldo completo dell'importo dovuto, sia esso dilazionato in due o tre rate, il Comune provvederà alla restituzione della garanzia fideiussoria. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata.*

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo o qualora rateizzato dopo il versamento della prima rata.”

6) di confermare il prospetto relativo al valore venale delle aree, approvato con deliberazione della Giunta n. 63 del 10/05/2022;

7) di dare atto che la presente deliberazione, sostituisce, salvo quanto confermato, la precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 02/02/2010;

8) Di dare atto che il Responsabile del Servizio Urbanistica e Lavori Pubblici procederà alla sottoscrizione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e potrà, in sede di sottoscrizione, apportare all'allegato schema tutte le necessarie integrazioni e precisazioni, fatte salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio come risultante dal presente provvedimento;

9) Di confermare gli attuali costi relativi ai diritti di segreteria dovuti per le istruttorie tecniche.

10) di stabilire di rivalutare annualmente i corrispettivi di trasformazione e la quota di rimborso spese secondo l'indice ISTAT Vita;

11) di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Medicina;

infine

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti palesi

favorevoli, n.9 Consiglieri

contrari 2 Consiglieri, Longhi, Sasdelli

astenuti n.2 Consiglieri, Cuscini, Landi

DELIBERA

di dichiarare, con successiva e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 – 4° comma – del D.Lgs. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) al fine di dar corso quanto prima alle procedure di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sospese dal Comune di Medicina a seguito dell'entrata in vigore della citata legge di conversione 51/2022.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE

Enrico Caprara

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE

Valeria Villa

(atto sottoscritto digitalmente)