



CITTÀ DI FIESOLE

Città Metropolitana di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N.57

Seduta del 20/09/2022

OGGETTO: Cessione aree concesse in diritto di superficie e sostituzione delle convenzioni relative alla cessione del diritto di proprietà comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962 ovvero delimitate ai sensi della legge 865/1971 – aggiornamento criteri di determinazione dei corrispettivi dovuti per la rimozione dei vincoli ancora in essere relativi alla determinazione del prezzo di cessione e/o del canone di locazione, ai sensi della legge n. 51 del 2022, conversione in legge del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21

L'anno 2022, e questo giorno venti del mese di Settembre, alle ore 15:20, nell'aula consiliare del Comune si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta aperta di prima convocazione.

Risultano presenti N° 12 Consiglieri ed assenti N° 5 Consiglieri, come segue:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	RAVONI ANNA	x		10	BALZANI SIMONA	x	
2	LUTI FEDERICA	x		11	RIMI MATTEO	x	
3	GALARDI MARTINA		x	12	SARTORIO DUCCIO	x	
4	FALLI FABIOLA	x		13	MANZINI TOMMASO	x	
5	TANGANELLI DAVID	x		14	AGLIETTI ANDREA		x
6	BRANCATO GIUSEPPE		x	15	LIPPI SERENA		x
7	BERTI MATTEO	x		16	NUTI BARBARA	x	
8	BALDANZI SIMONE	x		17	GALLEGO BRESSAN ALESSANDRA		x
9	CIABINI ROBERTO	x					

Risultano assenti giustificati: GALARDI MARTINA, BRANCATO GIUSEPPE, LIPPI SERENA, GALLEGO BRESSAN ALESSANDRA

Risulta assente: AGLIETTI ANDREA

Sono presenti gli Assessori: PANCANI SIMONE, IACOMI STEFANIA, CECCHINI GIAN-MARCO, SURIANO SALVATORE

Presiede Dott. Duccio Sartorio in qualità di Presidente del Consiglio

Partecipa Il Segretario Generale, Dott. Rocco Cassano, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, ai fini della validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Passa poi alla trattazione del punto dell'ordine del giorno di cui all'oggetto.

Il resoconto completo del dibattito consiliare è riportato nel separato verbale integrale della seduta, cui si rinvia.

Udito il Sindaco Anna Ravoni che illustra l'atto;
Non avendo altri chiesto di intervenire

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31.05.2022 veniva approvato l'aggiornamento dei criteri di determinazione dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 22.10.1971 già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di proprietà, stipulate in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, nonché le modalità di rimozione dei vincoli ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448 del 23.12.1998, così come complessivamente contenuti nel documento redatto dal Dipartimento Urbanistica "*Criteria per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti*" a seguito delle modifiche introdotte dal decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito in Legge con modificazioni il 29 Luglio 2021, n. 108);
- con nella medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31.05.2022, in virtù del nuovo quadro normativo **veniva inoltre:**

stabilito:

- *"che su istanza degli interessati, il comune concede la possibilità di una dilazione di pagamento del corrispettivo, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, sia per la sostituzione delle convenzioni nonché per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, confermando pertanto quanto già stabilito con D.C.C. 96/2020 per il co, 49Bis dell'art. 31 della L 448/98 (in relazione alle novità che erano state introdotte dall'art. 2 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 28.09.2020, n. 151), ed **estendendola** anche alla fattispecie introdotta per il co. 48 dell'art. 31 della L 448/98 così come modificato dalla Legge 108/2021, ovvero per un numero massimo di 4 rate semestrali maggiorate degli interessi legali, previa presentazione di garanzia fideiussoria di importo pari alla somma delle rate e degli interessi dovuti, con le ulteriori precisazioni di seguito riportate:*

- *1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento del conteggio predisposto dal Comune per la proposta di trasformazione/sostituzione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);*
- *2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;*
- *3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;*
- *4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento dalla 1° rata;*

- *lo svincolo della fidejussione, sarà effettuato a completamento dei pagamenti, senza incorrere in svincoli parziali della stessa;"*

- *"che le istanze di trasformazione del diritto di superficie in proprietà possono essere presentate dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione";*

- *“che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, nonché la sostituzione delle convenzioni devono essere stipulate con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggette a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”;*
- *“che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure oggetto della presente deliberazione saranno interamente poste a carico dei proprietari richiedenti”;*

confermato:

- *che all’atto della cessione delle aree già concesse in diritto di superficie ovvero della sostituzione delle convenzioni ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di proprietà, stipulate in data anteriore all’entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, saranno altresì rimossi i vincoli eventualmente ancora in essere e relativi alla determinazione del prezzo e/o del canone di locazione ai sensi dell’art. 31 comma 49-bis della Legge n. 448 del 23.12.1998, purché siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento e quantificandone l’importo secondo quanto stabilito all’art. 1, co. 1, 2 e 3 del Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze 28.09.2020, n. 151 con le ulteriori modifiche introdotte dall’art. 22 Bis della LEGGE 29 luglio 2021, n. 108 di Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77”;*
- *che “ai fini della determinazione dei corrispettivi, le tabelle millesimali (di assegnazione), i corrispettivi di cessione già corrisposti e l’indicazione del volume costruito, così come contenute nella d.c.c. n. 96 del 29.12.2020, stabilendo che laddove tali dati non siano presenti internamente alle tabelle contenute internamente ai “criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti”, gli stessi dovranno essere forniti dal soggetto proponente l’istanza”;*
- *che questa Amministrazione non eserciterà il diritto di prelazione eventualmente previsto dalle convenzioni già stipulate, riservandosi di stabilire eventuali nuovi indirizzi in materia con successivo provvedimento consiliare;*

preso atto:

- *che “a seguito della riformulazione dell’art. 48 così modificato della LEGGE 29 luglio 2021, n. 108, è stato eliminato l’abbattimento facoltativo del 50% dell’importo di cui al menzionato comma 48 articolo 31 della Legge n. 448 del 1998, fattispecie che era accolta e concessa con la D.C.C. n. 96/2020”;*
- *che “qualora fossero già trascorsi più di 20 anni tra la stipula della convenzione originaria che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, non si applica il comma 49bis dell’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in quanto il vincolo del prezzo è già estinto”;*
- *che “l comma 49bis dell’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 trova applicazione, comunque, per tutti coloro che hanno già effettuato la trasformazione o la sostituzione ex comma 46 e 47 del medesimo articolo, prima del 15 agosto 2012, in quanto per costoro il vincolo del prezzo massimo sussiste fino alla scadenza della relativa convenzione della durata di 30 anni”;*
- *“che relativamente alla definizione introdotta dalla Legge 108/2021 relativamente all’art. 48 e 49bis ovvero “unita’ abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale [...] 125 metri quadrati”, al fine della necessaria verifica del parametro stesso da parte dei competenti uffici, debba seguire i seguenti criteri:*
 - *prevalentemente dovrà essere tenuto in considerazione il parametro dei mq. dell’unità abitativa e relative pertinenze presente internamente alla visura catastale, da fornirsi da parte del soggetto richiedente, laddove, la visura stessa contenga tale indicazioni;*
 - *laddove la visura catastale non contenga il parametro dei mq. dell’unità abitativa e relative pertinenze, il soggetto richiedente, dovrà fornire idonea*

relazione tecnica asseverata da soggetto abilitato, certificante i mq. dell'unità abitativa e relative pertinenze, così definite;"

- "che il citato documento "Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti", allegato alla delibera quale parte integrante e sostanziale, contiene gli aggiornamenti dai commi 49-bis e 49-quater già introdotti dalla del citato D.L. 23 ottobre 2018, n.119, come già approvati dalla D.C.C. 96 del 29.12.2020;"

dato mandato:

"alla Giunta Comunale di approvare gli schemi di convenzione aggiornati alla presente deliberazione, allo scopo di darne attuazione";

Preso atto che

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 26.07.2022 venivano approvati gli schemi di convenzione relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ovvero per la sostituzione delle convenzioni relative alla cessione in diritto di proprietà, dando atto "che eventuali modifiche/rettifiche non sostanziali agli schemi di convenzione allegati, potranno essere apportate ed approvate direttamente da parte del Responsabile del Dipartimento Urbanistica nella fase di determinazione a contrarre, preventiva e necessaria prima della sottoscrizione della convenzione stessa";

considerato che:

- a seguito dell'approvazione della legge n. 51 del 2022, conversione in legge del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 recante "misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina", all'Art. 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica), sono state dettate le seguenti esplicitazioni:

All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 47, il terzo periodo e' 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 soppressi.

considerato inoltre che:

- a seguito della Legge di conversione n. 79 del 29/06/2022, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale

di ripresa e resilienza, all'art. 37-ter (Modifica all'articolo 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022), all'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, dopo il comma 1 e' aggiunto il seguente: "*1-bis. 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 di conversione del presente decreto*"», **e che pertanto tali procedimenti che sono fatti salvi con precedente normativa, sono quelli presentati con istanze depositate fino alla data del 20/05/2022, data della conversione della legge 20 maggio 2022, n. 51.**

- a seguito del nuovo quadro legislativo dettato dalla Legge 51/2022, vengono riportati per semplificazione gli articoli interessati, al fine di una migliore comprensione delle modifiche apportate agli stessi, quale anche raffronto tra previgente e attuale normativa (in sottolineato le parti oggetto di modifica della previgente norma / in evidenziato giallo le nuove modifiche introdotte / in "barrato" le porzioni cassate della previgente normativa con relativo appunto "periodo cassato" riportato anche nella nuova normativa):

a) comma 47:

PREVIGENTE	ATTUALE
<p>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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà'. <u>Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.</u> La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48</p>	<p>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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà'. 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. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48</p>

b) comma 48 :

PREVIGENTE	ATTUALE
<p>Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi <u>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</u>, 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 in cui e' stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, [OMISSIS...] [OMISSIS...]. Il consiglio comunale</p>	<p>Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato 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, 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 in cui e' stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per</p>

delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.	la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.
--	--

c) comma 49-bis :

PREVIGENTE	ATTUALE
<p>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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. [OMISSIS...] I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.</p> <p>La percentuale di cui al primo periodo del 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. [OMISSIS...] La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del 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, compresi nei piani di zona convenzionati»</p>	<p>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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. [periodo cassato] I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del 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. [periodo cassato] La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del 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, compresi nei piani di zona convenzionati.</p>

Rilevato che

- ai sensi dell'art. 31, commi 47-48-49bis della Legge n.448/1998, e successive modifiche introdotte dall'art. 10 quinquies del DL n. 21/2022, inserito nella Legge di conversione n. 51/2022, gli importi dei corrispettivi da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sono calcolati applicando l'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, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;

Rilevato ulteriormente che:

- l'art. 37 co. 1 del DPR 327/2001 recita che *"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 25 per cento"*;
- il comma 48 dell'art. 31, della Legge n.448/1998 indica chiaramente che *"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal comune, [...] in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del [...] 327/01, [...]"*;

attesto che

- gli interventi di cui agli alle aree concesse in diritto di superficie e/o relative alla cessione del diritto di proprietà comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi della legge 865/1971, rientrano conformemente tra queglii *"[...] interventi di riforma economico-sociale[...]"*, e pertanto da assoggettare alla riduzione del 25 per cento del *"valore venale"* così calcolato, come stabilito dall'art. 37 co. 1 del DPR 327/2017;

Atteso che

- i conteggi degli importi dei corrispettivi da versare, da parte dei soggetti che hanno fatto istanza, devono essere redatti dagli uffici comunali, attualizzati nelle tempistiche di legge ed effettuati in conformità dei valori temporalmente ricondotti alla data dell'istanza stessa;

Ritenuto pertanto necessario stabilire che:

- il versamento complessivo del corrispettivo (salvo i casi di dilazione per la quale era già stata approvata la modalità con D.C.C. 28/2022) dovrà avvenire entro 90 gg dalla data di notifica dell'importo (data di ricezione della PEC, raccomandata ecc.);
- in caso di mancato e/o tardivo pagamento, non si potrà dare seguito alla sottoscrizione del rogito notarile o della scrittura privata e l'istanza con relativo calcolo notificato, saranno oggetto di archiviazione d'ufficio senza ulteriore comunicazione;
- le somme eventualmente versate in ritardo, potranno essere oggetto di restituzione su specifica istanza di parte o eventualmente conguagliate nel caso che segue;
- il soggetto richiedente, qualora non abbia provveduto nelle tempistiche indicate, al versamento del corrispettivo, potrà procedere con la presentazione di nuova istanza, la quale sarà gestita in relazione alla normativa vigente al momento della nuova presentazione;

Ritenuto pertanto che

- risulta necessario aggiornare il documento *"Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti"* allegato alla citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31/05/2022 allo scopo di recepire i nuovi criteri di determinazione dei corrispettivi dovuti per la rimozione dei vincoli ancora in essere relativi alla determinazione del prezzo di cessione e/o del canone di locazione, così come stabilito dall'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 come modificato dalla dall'art. 10 quinquies del DL n. 21/2022, inserito nella Legge di conversione n. 51/2022;

dato atto

- che il Dipartimento Urbanistica ha conseguentemente predisposto l'aggiornamento dell'elaborato denominato "*Criteria per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti*", allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

visto

- il necessario supporto dell'ufficio giuridico dell'Ente, finalizzata alla redazione della proposta di delibere e del relativo elaborato predisposto dal Dipartimento Urbanistica come sopra richiamato, "*Criteria per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti*", attesa la materia non prettamente tecnica stessa da valutare e trattare, con specifico riferimento alle novità introdotte dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 e ss.mm.ii.;

Vista pertanto

- la presente proposta finalizzata ad adeguare le procedure alla nuova norma subentrante di cui alla Legge 51/2022, nonché l'aggiornamento dei criteri, le modalità, in conformità a quanto stabilito dal co. 48 dell'art. 1 della L 448/98, ovvero "*[...] il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione*";

visto

- Il necessario supporto dell'ufficio giuridico dell'Ente finalizzato alla redazione della proposta di delibera in relazione alle nuove norme subentranti e/o modificative, attesa la natura della materia stessa da trattare, non prettamente tecnica;

visti:

- la L. 167/1962;
- la L. 865/1971;
- la L. 448/1998, ed in particolare l'art. 31, commi 45 e ss. della stessa, come modificati per effetto, da ultimo, del D.L. 23 ottobre 2018, n.119, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136;
- il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 28.09.2020, n. 151;
- legge 20 maggio 2022, n. 51;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31.05.2022 ;
- l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 26 dello Statuto Comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Preso atto che la proposta di deliberazione in argomento è stata esaminata nella seduta della 2^a Commissione consiliare, che ha espresso unanime parere favorevole, come risulta dal verbale del 15/09/2022, conservato agli atti;

Con votazione unanime favorevole (12/12) riscontrata e proclamata dal Presidente, espressa in forma palese e per alzata di mano,

DELIBERA

Per quanto espresso in premessa, da intendersi qui integralmente richiamato,

1) di confermare:

- la cessione delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 22.10.1971 già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31 comma 45 della Legge n. 448 del 23.12.1998;
- la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di proprietà, stipulate in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge n. 448 del 23.12.1998;

2) di prendere atto che:

in ragione della LEGGE 29 giugno 2022, n. 79, nello specifico dell'art. 37-ter, il quale specifica 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 di conversione del presente decreto”*», i nuovi criteri di cui alla presente delibera, si applicano a tutte quelle *“istanze già depositate”* a partire dal 20/05/2022, data della conversione della legge 20 maggio 2022, n. 51

3) di approvare, conseguentemente, come previsto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, i nuovi criteri di determinazione dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 22.10.1971 già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di proprietà, stipulate in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, nonché le modalità di rimozione dei vincoli ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448 del 23.12.1998, così come complessivamente contenuti nel documento redatto dal Dipartimento Urbanistica con lo specifico supporto dell'ufficio giuridico dell'Ente, *“Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti”*, allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

4) di dare atto che il citato documento *“Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti”*, contiene gli aggiornamenti dei commi 49-bis e 49-quater già introdotti dalla del citato D.L. 23 ottobre 2018, n.119, come già approvati dalla D.C.C. 28 del 31.05.2022, nonché gli aggiornamenti dettate a seguito dell'approvazione della legge n. 51 del 2022, conversione in legge del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 recante *“misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”*, all'Art. 10-quinquies;

5) di precisare, inserendo le specifiche indicazioni nell'allegato criteri, che:

- il versamento complessivo del corrispettivo (salvo i casi di dilazione per la quale era già stata approvata la modalità con D.C.C. 28/2022) dovrà avvenire entro 90 gg dalla data di notifica dell'importo (data di ricezione della PEC, raccomandata ecc.);
- in caso di mancato e/o tardivo pagamento, non si potrà dare seguito alla sottoscrizione del rogito notarile o della scrittura privata e l'istanza con relativo calcolo notificato, saranno oggetto di archiviazione d'ufficio senza ulteriore comunicazione;
- le somme eventualmente versate in ritardo, potranno essere oggetto di restituzione su specifica istanza di parte o eventualmente conguagliate nel caso che segue;
- il soggetto richiedente, qualora non abbia provveduto nelle tempistiche indicate, al versamento del corrispettivo, potrà procedere con la presentazione di nuova istanza, la quale sarà gestita in relazione alla normativa vigente al momento della nuova presentazione;

6) di confermare che questa Amministrazione non eserciterà il diritto di prelazione eventualmente previsto dalle convenzioni già stipulate, riservandosi di stabilire eventuali nuovi indirizzi in materia con successivo provvedimento consiliare;

- 7) di confermare** che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure oggetto della presente deliberazione saranno interamente poste a carico dei proprietari richiedenti;
- 8) di dare mandato** alla Giunta Comunale di approvare gli schemi di convenzione aggiornati alla presente deliberazione, allo scopo di darne attuazione;
- 9) di dare mandato** al Dipartimento Urbanistica di dare avviso della presente deliberazione attraverso il sito web del Comune, provvedendo altresì a tutti gli adempimenti di competenza;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente e dato atto dell'urgenza, al fine di poter procedere tempestivamente alla prosecuzione dei procedimenti amministrativi conseguenti le istanze di parte già formulate ;
Visto l'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con votazione unanime favorevole (12/12) riscontrata e proclamata dal Presidente, espressa in forma palese e per alzata di mano,

DELIBERA

10) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio

Dott. Duccio Sartorio

Il Segretario Generale

Dott. Rocco Cassano

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.