



COMUNE di MARMIROLO
Provincia di MANTOVA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 DEL 05/05/2017

OGGETTO: ELIMINAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, AI SENSI DELLA L. 448/1997 E S.M.I. – CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LEGGE – SCHEMI DI CONVENZIONE - APPROVAZIONE

Il giorno 05/05/2017 alle ore 17:30 presso questa Sede Comunale, è stato convocato il Consiglio Comunale composto dai seguenti Signori:

	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1	LUCCHINI LORENZO	Consigliere	X	
2	RASORI PAOLO	Consigliere	X	
3	MARCHINI ROBERTO	Consigliere	X	
4	GALEOTTI PAOLO	Presidente	X	
5	BOSCHINI MASSIMILIANO	Consigliere	X	
6	DELUIGI VANNI	Consigliere	X	
7	SGANZERLA SILVIA	Consigliere		X
8	GOLA GIOVANNA	Consigliere	X	
9	ZORZELLA ANNA	Consigliere	X	
10	MATTINZIOLI MARCO	Consigliere	X	
11	TARANA CHIARA	Consigliere	X	
12	BIANCHINI LAURA	Consigliere		X
13	BETTEGHELLA MIRCO	Consigliere	X	

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 comma 4, D. Lgs. 267/2000 il Segretario Comunale, **Capodici dott. Giuseppe**.

Presiede il Sindaco, **Dott. Galeotti Paolo**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita l'illustrazione del Sindaco Galeotti Paolo e gli interventi dei Consiglieri succedutisi così come riportato nel verbale n. 18 di questa stessa seduta;

VISTA la seguente proposta di deliberazione:

RILEVATO CHE l'amministrazione comunale intende avvalersi, in conformità alle leggi vigenti, della facoltà di liberazione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP in diritto di superficie e in diritto di proprietà ai sensi della L.448/1998 e smi;

PREMESSO:

- *Che il comune di Marmirolo risulta non essersi mai avvalso della facoltà di cui all'art. 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 448 del 23.02.1998, che consente di attivare una procedura per la quale gli aventi diritto, dietro pagamento di un corrispettivo, possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, nonché la modifica dei vincoli di convenzione su aree PEEP già cedute in proprietà ricadenti nelle seguenti aree peep e subordinata al decorso di almeno 20 anni dalla data del primo trasferimento di ogni singolo alloggio le cui convenzioni siano state stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992;*
- *che la Legge n. 106 del 12.07.2011, ha introdotto nell'art. 31 della Legge n. 448 del 23.02.1998 i nuovi commi 49-bis e 49-ter che consentono, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" a fronte del versamento di un corrispettivo (il cui ammontare è definito dagli stessi commi), la possibilità di rimozione dei vincoli convenzionali, subordinata al decorso di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento di ogni singolo alloggio realizzato in aree PEEP in diritto di superficie e in diritto di proprietà;*
- *che tale facoltà è esercitabile sostituendo la convenzione ex art.35 Legge n.865/1971 con una nuova convenzione di cui agli artt.17 e 18 del D.P.R.380/2001 per una durata di 20 anni, decorrente dalla data di stipula della convenzione originaria;*
- *che tale norma è diventata di fatto applicabile solo a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 14 del 24.02.2012, la quale ha investito i singoli Comuni della discrezionalità di individuare il coefficiente utile a determinare il corrispettivo per la rimozione completa dei vincoli convenzionali PEEP;*
- *che la procedura predetta è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:*
 - *siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;*
 - *sia effettuato il pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato secondo i parametri stabiliti nel citato art. 31 comma 49-bis e comma 49-ter della Legge n. 448/1998;*
 - *venga stipulata, a richiesta di ogni singolo proprietario, una nuova convenzione, in forma pubblica, soggetta a trascrizione;*
- *che in considerazione delle modifiche introdotte dalle Leggi n.106/2011 e n.14/2012 ed al fine di rendere omogeneo il regime giuridico, l'amministrazione comunale intende estendere la possibilità di rimuovere i vincoli anche per le aree PEEP convenzionate dopo l'entrata in vigore della Legge n.179/1992, purchè siano trascorsi almeno 5 anni dall'assegnazione dei rispettivi alloggi;*



CONSIDERATO:

- che le procedure introdotte dalle citate Leggi, per espressa intenzione del Legislatore, sono volte ad agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, pertanto si ritiene opportuno interessare di tale possibilità tutte le abitazioni realizzate in zona PEEP (in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà), il cui trasferimento è limitato da vincoli convenzionali e/o per le quali sia necessario il riscatto del diritto di proprietà;
- che sono presenti nel Comune di Marmirolo immobili costruiti in aree PEEP in diritto di superficie e in diritto di proprietà che rientrano fra quelli per i quali i proprietari potrebbero richiedere la rimozione dei vincoli connessi alle convenzioni stipulate con il Comune, ai sensi della citata L. 448/1998 e smi;
- che il Comune di Marmirolo intende avviare un percorso finalizzato alla cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, e alla contestuale eliminazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree cedute in diritto di proprietà, del regime vincolistico, anche di ordine pattizio che limita la piena disponibilità del bene per le motivazioni che seguono;

RICHIAMATO nel particolare il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, utile per la determinazione del prezzo di riscatto in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, che testualmente recita: "Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47". La cui formula è così riassumibile:

$$C.R. = Vv \times 0.60 - (\text{oneri già versati rivalutati ISTAT})$$

Dove:

- C.R. = costo di riscatto;

- Vv = valore venale attuale desunto dalle tabelle IMU/ICI annuali

RITENUTO, oltre all'abbattimento del 60% previsto per legge, di procedere nel seguente modo:

- riconoscere un ulteriore coefficiente di abbattimento del 20% per i proprietari che aderiranno all'iniziativa, con apposita istanza protocollata entro il 31/12/2017, e accettazione formale del corrispettivo corredata dalla dimostrazione dell'avvenuto versamento del 10% dell'importo entro 30gg dalla determinazione dello stesso comunicata dall'area tecnica 1;
- non riconoscere alcun coefficiente di abbattimento ulteriore a quello previsto per legge per i proprietari che aderiranno all'iniziativa con apposita istanza oltre il 01/01/2018;

RITENUTO di individuare quale più probabile valore venale del bene quello determinato annualmente ai fini IMU/ICI, considerando che tale valore tiene conto di quanto prescritto all'ultimo capoverso del comma 48 art.31 che recita "...comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47";

DATO ATTO che anche dopo l'acquisizione della piena proprietà dell'area e la sostituzione delle convenzioni secondo la disciplina sopra richiamata, continuano a permanere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi e al prezzo massimo del canone di locazione, per tutta la durata residua



rispetto alla data di stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree;

RICHIAMATO il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 (integrato dall'art.29 della legge 24 febbraio 2012, n. 14) utile per la determinazione del prezzo per l'eliminazione del regime vincolistico, anche di ordine pattizio che testualmente recita: "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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo dai comuni." La cui formula è così riassumibile:

$$C.R. = Vv \times 0.60 - (\text{oneri già versati rivalutati ISTAT})$$

Dove:

- C.R. = costo di riscatto;

- Vv = valore venale attuale desunto dalle tabelle IMU/ICI annuali

RITENUTO, data la varietà delle convenzioni in essere nel comune di Marmirolo, le diverse epoche di sottoscrizione e le clausole solitamente contenute nelle convenzioni tipo, nel rispetto della normativa vigente, di non riconoscere riduzioni in funzione del tempo residuo;

DATO ATTO che nel caso di contestuale acquisizione del diritto di proprietà di aree già cedute in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli convenzionali andranno applicate sommandosi entrambe le formule di cui sopra;

RITENUTO pertanto di approvare schemi di "convenzioni tipo" contenenti le clausole essenziali i cui testi sono allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO altresì di fornire indirizzi in ordine all'iter amministrativo:

- 1. Dovrà essere depositata presso l'Ufficio Protocollo Comunale l'istanza (in bollo del valore di € 16,00) di attivazione del procedimento con allegata la seguente documentazione fornita dal richiedente:*
 - copia di un documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto.*
 - copia completa della Convenzione PEEP originaria.*
 - copia completa dell'Atto notarile di acquisto dell'alloggio.*
 - copia completa dell'eventuale denuncia di successione.*
 - planimetrie catastali aggiornate dell'alloggio e relative pertinenze.*
 - copia della tabella dei millesimi di proprietà.*
- 2. Il Comune provvederà, entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza di attivazione del procedimento, a comunicare al richiedente la determinazione ufficiale del corrispettivo, richiedendo l'accettazione formale del corrispettivo determinato ed il versamento del 10% del corrispettivo stesso entro 30 giorni dal ricevimento della medesima comunicazione;*
- 3. Il richiedente dovrà depositare presso l'Ufficio Protocollo del Comune l'accettazione formale del corrispettivo corredata dalla dimostrazione dell'avvenuto versamento del 10% dell'importo;*



4. *Il Comune provvederà a predisporre, approvare e trasmettere al richiedente il provvedimento amministrativo che consentirà l'eliminazione dei vincoli PEEP;*
5. *Il richiedente dovrà comunicare il nominativo del Notaio, concordare la data per la stipula dell'Atto notarile, entro 90 giorni dalla data di deposito dell'accettazione formale del corrispettivo. Entro la data della stipula il richiedente dovrà versare il restante 90% del corrispettivo;*
6. *Stipula dell'Atto notarile (atto in forma pubblica) con il quale verranno eliminati tutti i vincoli PEEP;*

RITENUTO di dare mandato alla giunta comunale per l'approvazione delle singole stime e dei testi definitivi delle bozze di convenzione;

RITENUTO che la sostituzione delle originarie convenzioni sia senz'altro riconducibile all'autonomia negoziale che la dottrina conosce ai Comuni, anche in settori non disciplinati dalla Legge, a patto che l'Ente Locale possa dimostrare che lo strumento negoziale privatistico utilizzato sia efficace e produttivo per lo scopo pubblicistico che il Comune è chiamato a perseguire e pertanto tale autonomia sia funzionale al raggiungimento dell'obiettivo finanziario prescelto dal legislatore di cui alle Leggi indicate in premessa;

CONSIDERATO che il presente provvedimento è altresì finalizzato all'incremento ed allo sviluppo dell'economia locale, consentendo la libera commercializzazione delle unità abitative, con conseguenti vantaggi e benefici per il sistema economico locale ed il mercato immobiliare, oltre a costituire un introito per le casse comunali e tra l'altro al fine di raggiungere quel risultato a cui le Leggi finanziarie hanno indirizzato l'operazione di svincolo e vendita delle aree PEEP;

RILEVATO che l'oggetto in argomento è stato sottoposto alla commissione urbanistica e territorio nella seduta del 21/04/2017, di cui al verbale agli atti dell'ente, che si intende integralmente richiamato anche se non materialmente allegato, la quale ha espresso, in parte, un parere condizionato al recepimento delle condizioni emerse in sede di commissione e, in parte, un'astensione;

RITENUTO, a seguito di verifiche con gli uffici, di non accogliere le condizioni della maggioranza della commissione urbanistica e territorio emerse nella seduta del 21/04/2017, in considerazione del numero esiguo delle famiglie potenzialmente interessate dalle operazioni di riscatto, che sarebbero appesantite da un iter procedurale che ne dilungherebbe e complicherebbe le modalità attuative. Inoltre, allo stato attuale, non è attivo un analogo servizio a domanda individuale che si presti ad un confronto efficace. Altresì le tempistiche del rilascio dei titoli abilitativi all'interno delle aree PEEP, in diritto di proprietà e diritto di superficie, è talmente ravvicinata da non giustificare una parametrizzazione in tal senso. Ritenuto pertanto di confermare le modalità di riscatto sopra menzionate;

VISTI:

- *la Legge n. 167/1962*
- *la Legge n. 865/1971*
- *la Legge n. 10/1977*
- *la Legge n. 179/1992*
- *la Legge n. 448/1998*
- *il D.P.R. n. 380/2001*
- *la legge n. 106/2011*
- *la Legge n. 14/2012*



DELIBERA

1) di prendere atto di quanto citato in premessa che si intende integralmente richiamato;

2) di avviare un percorso finalizzato alla cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, e l'eliminazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree in diritto di proprietà, del regime vincolistico che limita la piena disponibilità del bene, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 31 della Legge 448/98, per la rimozione dei vincoli PEEP degli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di superficie e su aree cedute in diritto di proprietà, dando la possibilità, a coloro che ne faranno richiesta, di liberalizzarne la vendita e/o la locazione, a condizione:

- che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
- che venga stipulata, a richiesta del singolo proprietario, una nuova convenzione in forma pubblica, sostitutiva della precedente e soggetta a trascrizione;
- che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo, calcolato secondo i parametri stabiliti nelle premesse alla presente deliberazione e con l'iter ivi previsto;

3) di applicare le norme suddette a tutti gli alloggi realizzati in zona PEEP nel comune di Marmirolo con i criteri e l'iter amministrativo esposti in premessa che si intendono qui integralmente richiamati, ed in particolare:

- di dare atto che ai fini della quantificazione del corrispettivo da riconoscere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del comma 48 dell'art.31 della L. 448/98 si ritiene:
 - o di riconoscere un ulteriore coefficiente di abbattimento del 20% per i proprietari che aderiranno all'iniziativa, con apposita istanza entro il 31/12/2017, e accettazione formale del corrispettivo corredata dalla dimostrazione dell'avvenuto versamento del 10% dell'importo entro 30gg dalla determinazione dello stesso comunicata dall'area tecnica 1;
 - o di non riconoscere alcun coefficiente di abbattimento ulteriore a quello previsto per legge per i proprietari che aderiranno all'iniziativa con apposita istanza oltre il 01/01/2018;
- di dare atto che ai fini della quantificazione del corrispettivo da riconoscere per l'eliminazione del regime vincolistico, anche di ordine pattizio, 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 (integrato dall'art.29 della legge 24 febbraio 2012, n. 14) di non riconoscere riduzioni in funzione del tempo residuo;

4) di approvare i due schemi-tipo di convenzione, allegati alla presente sotto la lettera:

- A - Schema-tipo di atto per il trasferimento in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie con la contestuale rimozione dei vincoli convenzionali sui singoli alloggi e loro pertinenze;
- B - Schema-tipo di atto per la rimozione dei vincoli convenzionali sui singoli alloggi e loro pertinenze già ceduti in proprietà;

da stipulare per dare attuazione alle possibilità offerte dalla Legge 448/1998 e smi per l'eliminazione totale dei vincoli per la cessione degli alloggi in aree PEEP, che qui si allegano e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

5) di approvare gli indirizzi in ordine all'iter amministrativo, citati in premessa;

6) di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica 1:



- di provvedere alla stesura del testo definitivo delle singole convenzioni e delle relative perizie di stima dei singoli procedimenti predisposti dall'ufficio tecnico, fatta salva la sostanza del presente provvedimento, con tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire tutti gli aspetti del caso in esame, in conformità sostanziale agli schemi allegati al presente provvedimento, prima della sottoscrizione della stessa;

- di rendere nota la presente deliberazione e le opportunità con essa definite mediante informazione capillare (avvisi pubblici, note, incontri ecc) al fine di coinvolgere la maggior parte possibile degli aventi titolo e diritto;

- di provvedere con la stipulazione degli atti da effettuarsi mediante rogito notarile;

7) di dare mandato alla giunta comunale per l'approvazione delle singole stime e dei testi definitivi delle bozze di convenzione;

8) di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa in quanto ogni onere, spese fiscali e notarili, conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi a carico dei proprietari interessati alla rimozione dei vincoli;

9) di stabilire che la presente deliberazione sostituisce eventuali precedenti deliberazioni o disposizioni comunali in materia;

VISTA la suddetta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Tecnica 1 in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile dell'Area Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile, espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D.Lgs. 267/2000;

CON voti Favorevoli n. 8, Contrari n. 3 (Lucchini Lorenzo, Rasori Paolo e Betteghella Mirco), astenuti n. 0, espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare la suindicata deliberazione;

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. 267/2000, con voti favorevoli unanimi e palesi.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Dott. Galeotti Paolo

Il Segretario Comunale
Capodici dott. Giuseppe