



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Deliberazione Numero 41 del 14/06/2022**

**OGGETTO:MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA APPROVATO CON D.C.C. N. 42 DEL 30/06/2021 E MODIFICATO CON D.C.C. N. 4 DEL 22/02/2022 A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 51 DEL 20 MAGGIO 2022. APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventidue, il giorno quattordici del mese di Giugno, alle ore 18:00, presso la sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seguito di apposita convocazione per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

CECCHINI ARIANNA	Sindaco	P
GIUNTINI SIMONA	Consigliere	P
MANGINI FEDERICO	Consigliere	P
CECCONI MARCO	Consigliere	P
SALVADORI MARCO	Consigliere	P
MARIANELLI ALESSANDRA	Consigliere	P
PASQUALETTI LUCA	Consigliere	P
BACHEROTTI ALESSANDRO	Consigliere	Assente
CAPPELLINI ALICE	Consigliere	P
CEI MATTIA	Consigliere	P
NANNA ANTONIO	Consigliere	P
GIUNTINI BARBARA	Consigliere	P
CIANDRI MATILDE	Consigliere	Assente

Presiede la seduta, Sindaco Arianna Cecchini.

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Comunale Alessandro Paolini.

Assiste l'assessore Gloria Vallini.

Il Sindaco, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione il Consiglio ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale.

## RESOCONTO DEGLI INTERVENTI

**La Sindaca** evidenzia come nella penultima seduta di Consiglio Comunale si sia proceduto ad adeguare il regolamento alla normativa nel frattempo mutata. Deve registrarsi come la normativa sia stata nuovamente mutata per cui occorre procedere ad un nuovo adeguamento regolamentare.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 9 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Cei e Nanna) espressi in forma palese per alzata di mano da n. 11 consiglieri comunali presenti e n. 9 votanti.

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta.

Inoltre con autonoma e separata votazione con n. 9 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Cei e Nanna) espressi in forma palese per alzata di mano da n. 11 consiglieri comunali presenti e n. 9 votanti.

DELIBERA

Di dichiara il presente atto immediatamente esecutivo.

Il presente verbale è composto da n. 2 pagine e n. 7 allegati

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
Alessandro Paolini/ ArubaPEC S.p.A.

**Premesso che:**

- che in applicazione delle leggi n. 549/95 e n. 662/96 ed in ultimo della legge n. 448/98, anche a seguito dell'introduzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a disciplinare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, per la sostituzione delle convenzioni e per l'eliminazione dei vincoli legati alla libera commerciabilità degli alloggi realizzati su aree Peep;

**Visto** a tal proposito la propria deliberazione n. 42 del 30/06/2021, che disciplina le procedure per la determinazione dei corrispettivi e per le loro modalità di pagamento che ha recepito tali procedure;

**Considerato** che in particolare, la sopra richiamata delibera di C.C. n. 42/2021, aveva lo scopo, per l'amministrazione comunale, di attivare una campagna di comunicazione puntuale, inviando ai singoli proprietari degli alloggi idonea comunicazione per l'eliminazione di tutti i vincoli Peep e poter giungere alla libera commercializzazione degli alloggi, come auspicato dalla normativa;

**Viste** le novità apportate alla materia dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108, al fine di accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rimozione dei vincoli convenzionali, e che riguardano in maniera particolare le procedure di calcolo del corrispettivo per consentire tale trasformazione, che possono essere sintetizzate nel modo seguente:

- per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli non si considera più il valore venale dell'area, bensì il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, che, all'atto pratico, corrisponde a poco più della metà del valore venale dell'area;

-l'introduzione, per i corrispettivi calcolati, di valori -tetti- massimi, a 5.000,00 e 10.000,00 euro, in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138;

**Rilevato** che in a tal scopo, l'Amministrazione Comunale con successiva propria deliberazione di C.C. n. 4 del 22 febbraio 2022, ha modificato il Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/71, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata approvato con D.C.C. n. 42 del 30/06/2021 aggiornandolo a tali modifiche;

**Viste** le recenti ed ultime novità introdotte alla materia dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51, che al fine di regolamentare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rimozione dei vincoli convenzionali per la libera circolazione degli immobili ivi costruiti, hanno per oggetto:

1- i tempi entro cui il Comune deve dare risposta al cittadino sulle proprie istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone di locazione, definendolo in maniera certa in 90 giorni, ma solo sulle aree concesse in diritto di superficie che siano state oggetto di apposita delibera del Consiglio Comunale di trasformazione delle stesse in piena proprietà, ritornando, de facto, a quanto stabilito dalla precedente Legge 549/1995 che consentiva la trasformazione del diritto di

superficie solo per le aree espressamente individuate con delibera del Consiglio Comunale (tale limitazione era stata poi abrogata dalla legge 448/1998);

2- le nuove modalità di calcolo del corrispettivo per consentire tale trasformazione, che possono essere sintetizzate come segue:

- per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli si considera nuovamente il valore venale dell'area, calcolato secondo quanto stabilito nel D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;

-l'eliminazione, per i corrispettivi calcolati, di valori -tetti- massimi, a 5.000,00 e 10.000,00 euro, in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138;

**Considerato** che in a tal scopo, si rende necessario stabilire quali aree, già concesse in diritto di superficie ai sensi della Legge 167/1962 e succ. mm.ii. possono essere oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al fine di favorire la libera circolazione degli immobili ivi costruiti, anche per meglio tutelare il patrimonio edilizio ed incentivarne il recupero, evitando forme di degrado urbano e sociale, accelerando conseguentemente le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica e la relativa rimozione dei vincoli convenzionali;

#### **Esaminata:**

- la documentazione predisposta dal Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio, costituita da:

1. Relazione per l'aggiornamento dei valori di calcolo dei corrispettivi di cui al Regolamento approvato con D.C.C. n. 42 del 30 giugno 2021 e modificato con propria deliberazione n. 4 del 22 febbraio 2022, a seguito delle novità normative introdotte con Legge 51 del 20 Maggio 2022 e con indicazione delle aree già concesse in diritto di superficie da ammettere alla trasformazione in diritto di proprietà **(allegato C)**;

2. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata approvato con propria deliberazione n. 42/2021 e modificato con propria deliberazione n. 4/2022 **(allegato D)**;

3. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, modificato in ragione delle intervenute novità apportate dalla Legge 51 del 20 maggio 2022, come sopra illustrate **(allegato E)**;

4. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, con evidenziate in rosso le aggiunte

apportate ed in giallo barrato le eliminazione allo stesso, a seguito delle intervenute modifiche normative sopra richiamate (**allegato F**);

**Dato atto che:**

- ai sensi dell'articolo 23, comma 1, del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n° 33, il presente atto verrà pubblicato sul sito internet del Comune ai fini di assolvere agli obblighi di pubblicazione dello stesso;

- ai sensi dell'articolo 3 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, il presente atto, sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente in apposita sezione, assieme alle procedure, alla modulistica, ai dati rilevanti ed agli schemi delle convenzioni tipo già approvati con precedenti proprie deliberazioni n. 42 del 30 giugno 2021 e n. 4 del 22 febbraio 2022 e che restano invariati in quanto non modificati dalle intervenute nuove disposizioni;

**Ritenuto** opportuno concedere al presente provvedimento l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza, in virtù di quanto disposto dalla Legge 51 del 22 maggio 2022, e dagli obiettivi programmatici a livello nazionali posti dalla stessa, al fine di accelerare le procedure per addivenire alla libera circolazione degli immobili costruiti in aree P.E.E.P., sospesa dall'entrata in vigore della nuova normativa, che, in assenza di procedure chiare e trasparenti, limita ai proprietari di tali alloggi, di poter procedere alla loro vendita in forma libera, causando ed incrementando anche forme di degrado urbano e sociale;

**Visti:**

- la legge n. 167/1962;
- l'art. 35, VIII comma, lett. B) della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- la Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e s.m.i.;
- la Legge 29 dicembre 1998 n°, 448, e s.m.i.;
- la Legge 29 luglio 2021 n° 108;
- la Legge 20 maggio 2022 n° 51;
- il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14; ·
- l'art. 1 comma 392 Legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- l'art. 25 undecies del Decreto Legge n. 199 del 23 ottobre 2018, convertito in Legge n. 136/2018;
- il Decreto M.E.F. 28 settembre 2020, n.151 ;
- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.P.R. n. 380/2001;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30.05.2022 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio, che si allega alla presente deliberazione e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato A**);

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Settore IV Finanziario, che si allega alla presente deliberazione e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato B**);

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'articolo 42 del richiamato d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Verificata l'assenza di situazioni di incompatibilità dei consiglieri presenti e votanti, ai sensi dell'articolo 78, comma 2, del decreto legislativo n. 267 del 2000 (T.U.E.L.), rispetto alle osservazioni presentate;

Il Presidente pone in votazione l'argomento all'ordine del giorno secondo le modalità sopra descritte:

- Visti gli articoli 107 e 109 del D.Lgs 267/2000;
- Visto l'art. 179 del D.Lgs. 267/2000;
- Ritenuto dover provvedere in merito

## **DELIBERA**

1 di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2 di dare atto che, in recepimento dei disposti normativi introdotti con la Legge n. 51 del 20 maggio, 2022, si rende necessario determinare quali aree, già concesse in diritto di superficie ai sensi della Legge 167/1962 possono essere trasformate in diritto di superficie ed aggiornare il "Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", approvato con propria deliberazione n. 42 del 30 giugno 2021 e successivamente modificato con propria deliberazione n. 4 del 22 febbraio 2022";

3 In virtù di quanto sopra:

- di stabilire che, la trasformazione del diritto di superficie delle aree concesse ai sensi della Legge 167/1962 in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 31 commi 46- 49 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448, può avvenire per tutte tali aree presenti nell'intero territorio comunale;
- di approvare l'allegato "Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di

edilizia convenzionata” aggiornato secondo le novità introdotte in merito al calcolo dei corrispettivi dalla Legge 51 del 20 maggio 2022 (**allegato E**);

4. di lasciare invariate tutte le altre decisioni assunte con le proprie deliberazioni n. 42 del 30 giugno 2021 e n. 4 del 22 febbraio 2022 non in contrasto con la vigente normativa.
5. di demandare al Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio la formalizzazione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente Deliberazione, compreso la rappresentazione dell'Ente agli atti di cessione delle aree e/o di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3 del T.U.E.L. 267/2000 ed in ossequio ai disposti dell'articolo 3 del Decreto n. 151 del 28 settembre 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
6. di autorizzare il Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio ad apportare modifiche non sostanziali agli atti sopra approvati che si rendano necessarie per la redazione, formalizzazione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente Deliberazione;
7. di dare atto che ai sensi della Legge n. 241/90, il responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il Responsabile del Settore I - “Uso ed Assetto del Territorio” Ing. Fabio Talini;
8. di rendere noto che, ai sensi dell'art. 3, comma 4° della Legge n. 241/90, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso al T.A.R. e al Capo dello Stato;
9. di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e successive modificazioni ed integrazioni (**allegato A**);
10. di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e successive modificazioni ed integrazioni (**allegato B**);

Successivamente,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4<sup>a</sup> comma, dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n.267;

Con successiva e separata votazione

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

