



CITTA` DI FOLLONICA

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR)
Tel. 0566/59111 - Fax. 41709 - C.F. 00080490535



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 3 del 28-01-2021

Adunanza Ordinaria - seduta Pubblica

OGGETTO: AREE PEEP, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA', ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' - ADEGUAMENTI REGOLAMENTO COMUNALE A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DAL DECRETO DEL MINISTERO ECONOMIA E FINANZE N. 151/2020

L'anno duemilaventuno e questo giorno ventotto del mese di gennaio alle ore 15:15 si è riunito in modalità telematica mediante collegamento a distanza ai sensi dell'art.73 del D.L. 18/2020 convertito in L.24.04.2020 n.27 il Consiglio Comunale

Assume temporaneamente la Presidenza il Vicepresidente Di Giacinto Massimo.

All'inizio della discussione dell'argomento in oggetto risultano:

Benini Andrea	P	Buttitta Rosaria	P
Paggetti Monica	P	Calossi Enrico	P
Chiti Ilaria	A	Di Giacinto Massimo	P
Pistolesi Mara	P	Lynn Charlye	P
Manni Giacomo	P	Azzi Roberto	P
Stella Francesca	A	Pizzichi Daniele	P
Balloni Giovanni	P	Baietti Danilo	P
Buccianti Marco	P	Marrini Sandro	P
Matteucci Mario	P		

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott. Michele D'Avino incaricato della redazione del presente verbale.

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che con Deliberazione di C.C. n. 119 del 21/12/2001 si provvedeva a regolamentare la cessione in proprietà di aree comprese nei P.E.E.P del Comune di Follonica già concesse in diritto di superficie, con approvazione del programma di cessione, dei criteri e modalità procedurali nonché del relativo schema di convenzione.

Dato atto che con Deliberazione C.C. n. 114 del 13/10/2003 si apportavano ulteriori modifiche ed integrazioni al Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. approvando contestualmente il testo coordinato del nuovo regolamento.

Dato atto che con successiva Deliberazione C.C. n. 137 del 28/11/2003 si apportavano integrazioni all'atto di Consiglio Comunale n. 119/01 concernenti criteri per la cessione in proprietà di aree P.E.E.P. già concesse in Diritto di Superficie, prevedendo contestualmente l'adeguamento dei prezzi e l'inserimento della possibilità di svincolo dei limiti di godimento alle aree concesse in diritto di proprietà.

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 114 del 10 maggio 2012 di approvazione degli indirizzi operativi e criteri per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in applicazione delle ulteriori modifiche introdotte dalla L.14/2012 art. 29, comma undecies.

Vista la Deliberazione C.C. n. 10 del 24/03/2014 con la quale erano state apportate le ultime modifiche ed integrazioni al “Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare”, il cui testo integrale è riportato in **ALLEGATO 1**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Visto il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.11.2020 e vigente dal 25.11.2020, con il quale è stato approvato il nuovo Regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.

Dato atto che il Regolamento punta ad una maggiore uniformità su tutto il territorio nazionale delle modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo relativi agli immobili in questione.

Visto l'art.1 del suddetto Regolamento che prevede:

1. *Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando 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 frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.*
2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*
$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. *In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

4. *Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

Considerato che:

- l'art. 31 comma 46 lett. a) della legge 448/98 stabilisce che la rimozione dei vincoli in questione è subordinata:
 - 1) al decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
 - 2) alla richiesta del singolo proprietario;
 - 3) alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, tenendo conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri stabiliti dal Ministro dell'Economia e delle Finanze sopra riportati;
 - 4) alla stipulazione di un atto in forma pubblica soggetto a trascrizione avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi;

Ritenuto pertanto opportuno approvare i nuovi criteri, finalizzati alla rimozione dei vincoli sopra descritti sia per le istanze future che per i procedimenti in essere non ancora formalizzati da atto notarile.

Ritenuto necessario, in forza delle modifiche succitate, provvedere nuovamente ad adeguare il "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare".

Ritenuto necessario, alla luce delle modifiche normative succitate, riformulare sia gli schemi di convenzione per la cessione delle aree per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che quello per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi.

Ritenuto altresì necessario, adeguare i criteri per la determinazione del corrispettivo per l'alienazione 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 previsto all'art. 49-bis della L.448/98 e s.m.i.,

Vista la Relazione redatta dal Dirigente 3 settore, illustrativa delle modifiche ed integrazioni apportate in forza delle nuove disposizioni normative succitate, riportata in **ALLEGATO 2**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il nuovo testo coordinato del “Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l’edilizia economica e popolare”, elaborato dagli uffici competenti comunali, riportato in **ALLEGATO 3**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ove sono state introdotte:

- a) Le modifiche all’ art. 16 bis, che riporta la “Trasformazione in proprietà del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi – Modalità e condizioni”;
- b) E’ stato inserito il nuovo articolo 16 ter “Dilazione di pagamento”;
- c) Sono stati inseriti, in appendice, i nuovi schemi di convenzione (allegati sotto la **lettera A** e **lettera B**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto), per la cessione delle aree a seguito di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l’alienazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione;
- d) E’ stato inserito in appendice, (allegato alla **lettera C**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto) il nuovo testo con adeguamento dei criteri per la determinazione del corrispettivo per l’alienazione 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 previsto all’art. 49-bis della L.448/98 e s.m.i.,

Preso atto che la modifica al Regolamento è stata esaminata dalla Commissione Consiliare

Visti i pareri espressi favorevolmente espressi ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/00;

Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
15	15	15 (unanimità)	0	0

DELIBERA

1. Di recepire i nuovi criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune di Follonica ai sensi del nuovo Regolamento approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze con decreto n. 151 del 28 settembre 2020 in vigore dal 25.11.2020.
2. Di approvare le modifiche all’ art. 16 bis “Trasformazione in proprietà del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi – Modalità e condizioni” e il nuovo testo riportato all’ articolo 16 ter recante le disposizioni per la “Dilazione di pagamento”.
3. Di approvare, in sostituzione del precedente regolamento, il nuovo testo coordinato ed aggiornato per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per lo svincolo dei limiti di godimento in attuazione della citata L.448/98, riportato in **ALLEGATO 3**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
4. Di approvare i due schemi di convenzione allegati sotto la **lettera A** e **lettera B**, da inserire in appendice al regolamento, ove è riportato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà di area P.e.e.p, già concessa in diritto di superficie e per l’eliminazione dei vincoli

relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi, al fine di dare attuazione a tutte le possibilità offerte dalla L.448/98 con le successive modifiche e di integrazioni.

5. Di approvare i nuovi indirizzi operativi e criteri allegati sotto la **lettera C**, da inserire in appendice al regolamento, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per la determinazione del corrispettivo per l'alienazione 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 previsto all'art. 49-bis della L.448/98 e s.m.i.
6. Di incaricare per la sottoscrizione degli atti notarilibilaterali, il dirigente del Settore 3° Pianificazione autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
7. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti, è da intendersi carico dei proprietari delle unità interessate, né minori entrate.

Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
15	15	15 (unanimità)	0	0

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA SETTORE 3** si esprime parere:
Favorevole

Data, 16-01-2021

IL DIRIGENTE
DOMENICO MELONE

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** si esprime parere:
Favorevole

Data, 18-01-2021

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Michele D'Avino

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Massimo Di Giacinto

IL SEGRETARIO GENERALE
Michele D'Avino