COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 60 DEL 31/10/2022

OGGETTO: INTEGRAZIONE RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA GESTIONE ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE PEEP, AI SENSI DELLA LEGGE N. 51 DEL 20/05/2022.

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di ottobre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.
Previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

GARDONI ALESSANDRO	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	Presente
DAL FORNO MARCO	Assente giustificato
REMELLI ALESSANDRO	Assente giustificato
PAON VERONICA	Presente
BENINI FRANCA	Presente
PEZZO CLAUDIO	Presente
NOCENTELLI EVA	Presente
BANCHIERI SILVIA	Presente
MENINI CESARE	Presente
PAROLINI ANDREA	Presente
PAROLINI SERENA	Presente
VALBUSA VANIA	Presente
OLIOSI LEONARDO	Presente
TOSONI ANGELO	Presente
BERTUZZI ENRICO	Assente giustificato
FOGLIA FEDERICA	Presente

Presenti n. 14 Assenti n. 3

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. MENINI CESARE – nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assunta la Presidenza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: INTEGRAZIONE RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER LA GESTIONE ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE PEEP, AI SENSI DELLA LEGGE N. 51 DEL 20/05/2022.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta comunale n. 41 del 24/03/2022 sono state approvate le formulazioni per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, nonché di canone massimo di locazione. Presa d'atto adozione degli schemi di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 1, commi 1, 2 e 3 del D.L. n. 151 del 28/09/2020;

- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 30/05/2022 in riferimento alla trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione PEEP, ai sensi della Legge n. 448, art. 31 commi 45 e seguenti, sono state approvate le bozze di convenzione;

Dato atto che:

- successivamente all'adozione della Deliberazione di Consiglio comunale n. 30/2022 è stata approvata la Legge n. 108 del 29/07/2022, che ha apportato importanti modifiche circa le modalità procedurali e di calcolo per la determinazione da parte dei Comuni del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica;

- nel testo della stessa Deliberazione di Consiglio comunale n. 30/2002 non è presente un espresso riferimento alla Legge n. 51 del 20/05/2022 (conversione D.L. n. 21 del 21/03/2022 art. 10 quinquies), che ha modificato la Legge n.108/2021, come di seguito indicato:

  Art. 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica). - 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

  a) al comma 47, il terzo periodo è 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.

Note a margine riferimento norme introdotte dalla L. n. 51/2022 a modifica della L. n. 108/2021

- trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà 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 5 anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro 90 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 piena proprietà avviene dietro un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998.

- Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al DPR n. 327/2001, 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è 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 all'art. 31, comma 47 della Legge n. 448/1998. Il Consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- 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'art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno 5 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 dell'art. 3, comma 48 della L. n. 448/1998. 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 90 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 Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Legislativo n. 281 del 28/08/1997. 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. La deliberazione del Consiglio comunale di cui all'art. 31, comma 48 dellla L. n. 448/1998 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione da parte del Comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e 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 n. 179 del 17/02/1992, compresi nei piani di zona convenzionati.

Rilevato pertanto che i termini e le modalità di trasformazione e liberalizzazione hanno subito sostanziali modifiche, per effetto delle citate disposizioni normative, che hanno modificato le modalità procedurali e di calcolo dei corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli;

Riscontrato che, per le motivazioni sopra esposte, si rende necessario applicare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P., ai sensi della legge 23/12/1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti, in considerazione delle modifiche apportate dalla Legge n. 51 del 20/05/2022 (conversione D.L. n. 21 del 21/03/2022 art. 10 quinquies);

Dato atto che la sottoscrizione degli atti di cessione in proprietà dell'area precedentemente concessa in diritto di superficie, di quelli di eliminazione dei vincoli alle convenzioni per la cessione in proprietà di aree P.E.E.P. e della convenzione ex art. 8 Legge 10/77, sono di competenza del Dirigente/Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata;

Visti gli atti predisposti dal Responsabile del Procedimento, Geom. MANAUZZI Giovanni;

Visti altresì:

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- la vigente normativa in materia di pubblicità e trasparenza, in particolare il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33 recante '*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*' come modificato dal Decreto legislativo n.97/2016*;*
- il vigente Statuto Comunale;

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
2. Di prendere atto della Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 30/05/2022 relativamente alle procedure previste dalla normativa in oggetto per le aree comunali concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà in regime convenzionale all'interno delle aree P.E.E.P. del Comune di Valeggio sul Mincio di seguito elencate:
   - LOTTO N. 5 E N. 6 Atto di Rep. n. 58191 Notaio E. Bagnoli;
   - LOTTO N. 10 Atto di Rep. n. 25461 Notaio G. Fabbi;
   - LOTTO N. 11 Atto di Rep. n. 75954 Notaio G. Fantin;
   - LOTTO N. 12 Atto di Rep. n. 78291 Notaio G. Fantin;
3. Di prendere atto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 30/05/2022 relativamente alla approvazione delle bozze di convenzione, demandando il Responsabile di apportare le eventuali modifiche e integrazioni non sostanziali, meramente formali e tecniche, che si rendessero necessarie;

4. Di prendere atto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 30/05/2022 precisando che alle procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P., si applicheranno le disposizioni di cui alla L. n. 448/1998 come modificata dal D.L. n. 10/2022 convertito nella L. n. 51/2022;
5. Di incaricare il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento e di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula delle convenzioni in oggetto, autorizzando sin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche e integrazioni non sostanziali, meramente formali e tecniche, che si rendessero necessarie.
6. Di demandare la sottoscrizione degli atti di cessione in proprietà delle aree precedentemente concesse in diritto di superficie e di quelli di trasformazione o eliminazione dei vincoli alle convenzioni per la cessione in proprietà di aree all'interno dei PEEP comunali, al Dirigente/Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata;
7. Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente proposta ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 stante l'urgenza di provvedere in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "**INTEGRAZIONE RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA GESTIONE ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE PEEP, AI SENSI DELLA LEGGE N. 51 DEL 20/05/2022.**";

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Tenuto conto dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "**INTEGRAZIONE RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA GESTIONE ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE PEEP, AI SENSI DELLA LEGGE N. 51 DEL 20/05/2022.**", sopra riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, il Consiglio comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

D E L I B E R A

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MENINI CESARE

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO