



**COPIA**

**Deliberazione della Giunta Comunale  
del 22-12-2016 n. 156**

Oggetto: Rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione di cui all'art. 31, comma 49bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

L'anno duemilasedici il giorno ventidue del mese di Dicembre, presso questa sede Comunale a seguito di apposita convocazione del Sindaco alle ore 14,00, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede la seduta il Sindaco LORENZO FALCHI.

All'appello risultano:

FALCHI LORENZO	Sindaco	P
SFORZI DAMIANO	Vice Sindaco	P
BECATTINI MARCO	Assessore	P
BICCHI SILVIA	Assessore	P
GOLINI DONATELLA	Assessore	P
KAPO DIANA	Assessore	P
KALMETA MASSIMILIANO	Assessore	P
SANQUERIN CAMILLA	Assessore	P

E' presente altresì, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il Segretario Comunale PAOLA ANZILOTTA.

Verificato il numero legale, il Presidente procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO**

- che il Comune di Sesto Fiorentino ha inteso avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 31, commi 45-47, della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, laddove veniva riconosciuto di poter cedere in proprietà, su richiesta degli interessati, le aree ricomprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971 ed altresì di sostituire le convenzioni sempre stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, per le aree concesse in diritto di proprietà, in un tempo anteriore alla entrata in vigore della Legge 179/92;

- che il corrispettivo richiesto per addivenire alla stipulazione delle nuove convenzioni è stato quello determinato in applicazione del criterio stabilito dall'art. 31, comma 48, della stessa Legge 448/1998 e cioè pari al 60% del valore venale dell'area al netto degli oneri di concessione rivalutati in base alla variazione ISTAT;

**PRECISATO** che a seguito della modifica delle convenzioni di cui sopra rimanevano comunque vigenti i limiti per la determinazione dei prezzi massimi di cessione e locazione per una durata complessiva di vigenza della convenzione stabilita in anni trenta;

**TENUTO CONTO** che la durata complessiva delle convenzioni urbanistiche in ambito Peep, disciplinata dall'articolo 23 ter, comma 1bis, legge 7.8.2012 n. 135, 18 del T.U. prevede una durata massima complessiva delle convenzioni di anni venti;

**VISTO** il comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98, così come introdotto in sede di conversione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 dall'art. 5, comma 3bis, della Legge 12 luglio 2011 n. 106;

**STABILITO** che in detta norma viene previsto che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione possono essere rimossi, su richiesta degli interessati, previo il pagamento un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato in base al comma 48 dell'art. 31 della stessa L. 448/98;

**DATO ATTO** che detta percentuale, che tenga conto di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, doveva essere stabilita inizialmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, e che in base all'art. 29, comma 16-undices, della L. 24 febbraio 2012 n. 16, è stato previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2012 sia stabilita dai Comuni;

**RILEVATO** che la nuova convenzione di cui al comma 46 costituisce comunque un atto formale, ancorchè dovuto, in quanto rimane comunque da stipulare anche nell'ipotesi in cui siano già trascorsi i venti anni di durata massima complessiva, in quanto non è prevista un'automatica decadenza dai vincoli per decorso del termine;

**ATTESO** che l'Amministrazione comunale, nell'ottica di proseguire e concludere il percorso già intrapreso a partire dal 1998, e di agevolare nello stesso tempo, in questo periodo di crisi economica, lo scambio di alloggi Peep sul libero mercato, ha mostrato interesse all'applicazione delle disposizioni di legge per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, permettendo così agli interessati di uscire definitivamente dal regime peep previo il pagamento di questo secondo corrispettivo;

**CONSIDERATO** che l'ufficio Patrimonio ha quindi eseguito una verifica di tutti i potenziali interessati sia alla modifica della convenzione, per chi non lo ha mai fatto, sia alla rimozione del prezzo imposto, anche per coloro che hanno già modificato, riscontrando un cospicuo numero di potenziali interessati;

**PRECISATO** che trattasi comunque di un'operazione ad iniziativa e quindi nella libera facoltà degli interessati, che decidano di procedere anche su invito dell'Amministrazione Comunale;

**DATO ATTO ALTRESI'** che, al fine di perseguire gli obiettivi introdotti dalle norme suesposte, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno proporre, in un periodo come l'attuale di particolare contingenza economica, a titolo di incentivo, un calcolo "leggero" del corrispettivo "aggiunto", mediante la considerazione del tempo ancora da trascorrere per la scadenza definitiva della convenzione (commisurata al termine di anni venti per coloro che non hanno mai modificato l'originaria convenzione; commisurata invece al termine di anni trenta per coloro che hanno già modificato l'originaria convenzione ma lo hanno fatto prima dell'entrata in vigore della Legge 135/2012), con l'applicazione di una percentuale pari al 40 % del primo corrispettivo, somma a cui segue l'applicazione di un ulteriore abbattimento, fornito dall'operazione matematica del quoziente tra il numero degli anni residui e la durata massima della convenzione, espresso nella percentuale pari all'1,33% e al 2% per ogni anno di residua durata, rispettivamente, per le convenzioni di durata complessiva trentennale e quelle di durata complessiva ventennale, come è riportato nella relazione tecnica dell'Arch. Loredana Bianchi del Servizio Patrimonio, allegato sub lettera "A";

**PRECISATO** che il 1° corrispettivo fino al 2015 è stato aggiornato annualmente di una percentuale pari alla variazione dell'indice Istat;

**VERIFICATE** le particolari condizioni economiche e contemporaneamente verificato altresì che l'incremento annuale Istat da applicare al 1° corrispettivo per l'anno 2016 è pari alla percentuale dello 0,3 %;

**CONSIDERATO** che tale modestissimo incremento pone comunque la necessità di investire di anno in anno gli uffici competenti nell'elaborazione di tabulati per la determinazione del corrispettivo analitico per ogni proprietario, elaborazione che porta ad irrilevanti oscillazioni di valore, almeno per la fascia fino all'importo di €. 5.000,00 che rappresenta la maggior parte della casistica;

**PRESO ATTO** che quindi il costo operativo relativo all'aggiornamento dei corrispettivi per l'elaborazione di questi tabulati risulta superiore ai possibili ricavi;

**ATTESO** che questa Amministrazione intende con l'adozione del presente atto, favorire il libero mercato degli alloggi Peep così come più volte si è espresso il legislatore con le norme in materia;

**RITENUTO** pertanto di stabilire, in base all'orientamento sopra riferito, che l'aggiornamento annuale del 1° corrispettivo troverà applicazione solo laddove l'incremento annuale Istat sia superiore all'indice dello 0,5 %;

**RILEVATO** che al momento per l'anno 2016 l'incremento Istat si è attestato nella percentuale annua pari allo 0,3%, senza quindi rientrare nella casistica per la quale si debba procedere all'aggiornamento annuale;

**VISTI** i pareri rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs. 267/2000;

**CON** votazione unanime, palese e favorevole;

### **DELIBERA**

1. di dare corso a quanto contenuto nell'articolo 31, comma 49bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 per quanto attiene alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione per i proprietari di unità abitative e loro pertinenze realizzate in ambito PEEP, anche se abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dei commi 45-48 del predetto articolo 31 L. 448/98, ma che comunque intendano anticipare la scadenza dei suddetti vincoli;
2. di prevedere, per il calcolo di questo ulteriore corrispettivo, l'applicazione di una percentuale pari al 40% del primo corrispettivo, somma a cui segue l'applicazione di un ulteriore abbattimento, fornito dall'operazione matematica del quoziente tra il numero degli anni residui e la durata massima della convenzione, espresso nella percentuale dell'1,33% ovvero del 2% per ogni anno della residua durata, rispettivamente per le convenzioni con durata complessiva trentennale e quelle con durata complessiva ventennale, come riportato nella relazione tecnica dell'Arch. Loredana Bianchi del Servizio Patrimonio, allegato sub lettera "A";
3. di confermare il calcolo del "1°" corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 con l'applicazione della percentuale pari al 60% sul valore venale pieno, dedotti gli oneri pagati per la cessione dell'area con rivalutazione annuale Istat, in ossequio a quanto ha definitivamente interpretato la Corte dei Conti a Sezioni Riunite nella delibera n. 22 del 14.4.2011, corrispettivo che tiene conto di quanto deliberato annualmente dal Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione, successivamente ripartito per comparti e unità dei singoli lotti dal Servizio Peep del Settore Sviluppo del Territorio;
4. di fissare che il corrispettivo, una volta che sia stata accolta la proposta di modifica, ovvero una volta che sia manifestato l'intento di rimozione anticipata dei vincoli in favore del Comune, dovrà essere pagato in un termine non superiore a 60 giorni;

5. di stabilire che solo in caso di pagamento del primo corrispettivo o di entrambi insieme, potrà essere accordato un piano di pagamento rateale fino ad un massimo di 16 rate trimestrali, senza aggravio di interessi;
6. di dare atto che la definitiva rimozione dei vincoli di cui al comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/98 potrà avvenire solo se siano già trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, da intendersi anche come assegnazione da cooperativa edilizia, risultante da atto pubblico, soggetto a trascrizione nei Registri Immobiliari;
7. di prevedere pertanto che tale norma non possa trovare applicazione alle unità immobiliari in diritto di superficie ricadenti in ambito PEEP ancora appartenenti alla impresa edificatrice, all'epoca assegnataria delle aree da parte del Comune;
8. di estendere l'applicazione di tale norma anche alle unità immobiliari in diritto di proprietà, precedenti all'entrata di vigore della Legge 179/92, e in diritto di superficie, per le quali siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, ricadenti in ambito PEEP, con destinazione non abitativa;
9. di introdurre in senso operativo la previsione della anticipata rimozione dei vincoli utilizzando i corrispettivi ex comma 45-48, dell'art. 31, Legge 448/98, determinati per l'anno 2016;
10. di non procedere all'invio delle comunicazioni di invito alla rimozione dei vincoli, a coloro che si trovano nell'attesa della scadenza della durata massima della convenzione, inferiore all'anno, lasciando tuttavia alla libera iniziativa dell'interessato l'inoltro dell'eventuale richiesta;
11. di precisare che la rimozione dei vincoli riguarda solo i vincoli contenuti negli atti di convenzione comunale; di conseguenza laddove siano stati erogati contributi pubblici, dovranno essere comunque rispettate le disposizioni vigenti in materia, fino a scadenza o estinzione del contributo ottenuto;
12. di stabilire che l'aggiornamento annuale dell'importo pari al 1° corrispettivo non troverà applicazione per l'anno 2016 e successivamente fino a che non sia rilevato un indice annuale Istat superiore almeno allo 0,5%;
13. di confermare quindi per l'anno 2016 e seguenti, laddove ricorrano le condizioni sopra esposte, gli stessi corrispettivi già approvati dal Consiglio comunale per l'anno 2015 suddivisi per proprietario con determinazione n. 92 del 2015;
14. di dare atto che dette condizioni saranno ratificate nella delibera di Consiglio di approvazione del piano delle alienazioni da redigersi in occasione dell'approvazione del bilancio comunale;
15. di confermare la sottoscrizione degli atti di nuova convenzione, da stipularsi anche mediante rogito notarile, a cura del Responsabile del Settore Affari Legali;

**DELIBERA altresì**

con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. 267/2000.

**Pareri allegati alla deliberazione n. 156 del 22-12-2016 avente ad oggetto:  
“Rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone di  
locazione di cui all'art. 31, comma 49bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.”  
(Proposta del 20-12-2016 n. 166)**

Sulla presente deliberazione è stata condotta l'istruttoria del responsabile del procedimento.  
Il Responsabile del Procedimento  
Sesto Fiorentino, 20-12-2016 F.to FRANCO ZUCCHERMAGLIO

Sulla presente deliberazione è stato reso parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi  
dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).  
Il Dirigente/Responsabile  
Sesto Fiorentino, 21-12-2016 F.to FRANCO ZUCCHERMAGLIO

Sulla presente deliberazione è stato reso parere di regolarità contabile favorevole ai sensi  
dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).  
Il Dirigente/  
Responsabile del Servizio Ragioneria  
Sesto Fiorentino, 21-12-2016 F.to ARIANNA GUARNIERI

---

---

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
F.to LORENZO FALCHI

Il Segretario Comunale  
F.to PAOLA ANZILOTTA

---

---

**PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

La presente delibera è pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune di Sesto Fiorentino e  
diviene esecutiva nei modi e nei tempi di cui all'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267  
(T.U.E.L.)

*Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a mezzo stampa, ai sensi  
dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 39/1993. Certificato di pubblicazione ed esecutività  
contenuto nell'originale.*