



Procedure relative alla vendita e svincolo delle aree Peep - Modifiche all'art. 31, commi da 45 a 50, Legge 23 dicembre 1998, n. 448 a seguito della Legge 20 maggio 2022, n. 51 di conversione del D.L. n. 21/2022 e della Legge 29 giugno 2022, n. 79 di conversione del D.L. n. 36/2022. Presa d'atto, ricognizione e determinazioni in merito alla più recente innovazione dei parametri di calcolo dei corrispettivi.

RELAZIONE TECNICA

Come è noto, la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 49, disciplina la cessione in proprietà di aree peep già concesse in diritto di superficie, nonché la sostituzione delle convenzioni originarie con conseguente eliminazione dei vincoli di inalienabilità dagli immobili edificati in area peep ceduta in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo; il calcolo di tale corrispettivo è determinato ai sensi di quanto stabilito dal comma 48 della suddetta normativa ed il comma 47 ne prevede la ripartizione in base alla quota millesimale corrispondente alle varie unità immobiliari.

Rispetto alla precedente Deliberazione C.C. n. 284 del 23/12/2021 “Procedure relative alla vendita e svincolo delle aree Peep - Modifiche all'art. 31, commi da 45 a 50, Legge 23 dicembre 1998 a seguito della Legge 29 luglio 2021, n. 108 di conversione del D.L. n. 77/2021. Presa d'atto e determinazioni in merito ai nuovi parametri di calcolo dei corrispettivi ed alla concessione di dilazioni di pagamento” sono recentemente intervenute nuove modifiche alla predetta normativa, introdotte dall'art. 10-quinquies - *Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica* - inserito in sede di conversione del D.L. 21/03/2022, n. 21 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51; nello specifico, sono state apportate modificazioni ai commi 47, 48 e 49-bis del citato art. 31, L. n. 448/1998, i quali oggi, prevedendo nuovi criteri di calcolo dei corrispettivi per la cessione, lo svincolo e la rimozione del vincolo del prezzo massimo, sono stati sostituiti come segue:

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree 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 cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. 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. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”;

“48. 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 ai sensi 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, 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 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 al



comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”;

“49-bis. 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 o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque 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 del comma 48 del presente articolo. 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 novanta 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 Ministro dell’economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell’articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. 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 al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell’immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di 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 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati”;

Dalla lettura dei suddetti commi si evidenzia come le medesime modifiche del metodo di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48 per la vendita delle aree e la sostituzione delle convenzioni peep si riflettano anche sul calcolo del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione degli alloggi ricadenti in area peep previsto dal comma 49-bis del citato art. 31, L. n. 448/1998. A tal proposito occorre richiamare la precedente deliberazione di C.C. n. 238 del 29/12/2020 adottata in seguito all’entrata in vigore del Decreto del Ministero dell’Economia e Finanze n. 151 del 28/09/2020 e che a suo tempo recepì le novità introdotte dal Decreto ministeriale, stabilendo i criteri di calcolo da adottare per determinare il corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione - nonché di locazione - degli alloggi in diritto di proprietà ma anche di quelli che permangono in diritto di superficie.

Successivamente, è stato ulteriormente modificato l’articolo 10-quinquies mediante l’inserimento dell’art. 37-ter "Modifica all’art. 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022", nella legge 29 giugno 2022, n. 79 di conversione del d.l. 30 aprile 2022, n. 36, il quale ha previsto l’aggiunta al citato art. 10-quinquies del comma 1-bis che recita:

1-bis. Sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla



data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto ovvero, come specificato all'art. 1 della L. n. 79/2022, fino alla data del 30 giugno 2022, giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Sulla base della normativa di cui sopra, si ritiene quindi di continuare ad applicare a tutte le istanze pervenute in Comune entro la data del 30 giugno 2022, le disposizioni legislative precedentemente vigenti, recepite dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 284 del 23/12/2021

Ricapitoliamo le notevoli e più salienti novità introdotte, a pochi mesi di distanza dall'approvazione della citata deliberazione C.C. n. 284 del 23/12/2021, dall'articolo 10-quinquies, inserito in sede di conversione del D.L. 21/2022:

- viene previsto che il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione può essere proposto solo a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale con la quale sono state individuate le aree da trasformare, le quali, come previsto anche negli anni passati, non possono che essere tutte le 8 sottozone corrispondenti ai piani di zona di Capalle Ovest, Il Rosi, Padule, Capoluogo, La Villa, San Martino, San Piero a Ponti e San Donnino;
- è precisato, rispetto al pre-vigente testo normativo, che il Comune, entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte di soggetti interessati, non solo deve rispondere, ma, più specificamente, deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;
- viene modificato il criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per lo svincolo degli alloggi peep e, conseguentemente, anche per l'affrancazione dal vincolo di prezzo massimo di cessione (e di locazione), prendendo a riferimento quanto stabilito dall'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001, anziché l'art. 5-bis del D.L. n. 333/1992, che era preso a riferimento nell'impianto originario dell'art. 31 della L. n. 448/1998 e al quale il legislatore era tornato a guardare nel 2021;
- è abrogato il limite massimo di euro 5.000 per il corrispettivo da versare per le unità abitative con superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per quelle con superficie maggiore di 125 metri quadrati;

In virtù di quanto sopra esposto, il corrispettivo, a partire dalle istanze presentate dal 1 luglio 2022, sarà da calcolarsi sulla base dell'indennità di espropriazione di un'area edificabile, determinata *in misura pari al valore venale del bene*, come stabilito dal comma 1, art. 37, D.P.R. 327/2001.

Segnaliamo che esiste giurisprudenza consolidata e ricorrente che considera i programmi di edilizia convenzionata P.E.E.P., non assimilabili a veri e propri interventi di riforma economico-sociale e pertanto non ricorrono i presupposti per applicare la disposizione, parimenti contenuta nel comma 1 del citato art. 37 del DPR 327/2001, la quale prevede che *quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento* e pertanto il valore venale del terreno non è soggetto alla predetta riduzione del 25%.

Di conseguenza, le ultime novità legislative fanno aumentare notevolmente i corrispettivi da versare per la cessione in proprietà e lo svincolo degli alloggi peep, come si può notare dalle tabelle elaborate dall'U.O. 4.6 "Programmazione Strategica del Territorio", a cui fa capo l'Ufficio Gestione Aree Peep, ai fini del calcolo del corrispettivo e che saranno allegate, sotto le lettere B) e C), alla proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, distinguendo le sottozone Peep di



Capoluogo, Capalle Ovest, Il Rosi e Padule (senza conguaglio per maggiori oneri di acquisizione dei terreni) - allegato lett. B), dai piani di zona di La Villa, San Martino, San Piero a Ponti e San Donnino, nei quali si è svolto oppure è ancora in corso il procedimento di recupero del conguaglio.

Da evidenziare che:

- nel caso della tabella delle sottozone non gravate da conguaglio (allegato lett. C)) è stato possibile introdurre anche la colonna relativa ai versamenti effettuati dalle Cooperative edificatrici e/o dagli assegnatari (denominata "Area rivalutata") che va a completare i parametri di calcolo del corrispettivo aggiornato al mese di maggio 2022 (ultimo indice Istat disponibile alla data della redazione della presente relazione e dell'elaborazione delle stesse tabelle, che andrà comunque aggiornato sempre alla data dell'effettivo calcolo del corrispettivo), determinato, come previsto dal comma 48, art. 31, della legge 448/1998, *in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi 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, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;*
- nel caso invece delle 4 sottozone sottoposte a clausola di conguaglio, il calcolo dovrà essere personalizzato in base alla data di versamento degli importi versati a titolo di maggiori oneri di acquisizione - in alcuni casi ancora in corso, e per questo la tabella allegato lett. C) non indica la colonna "Area rivalutata".

Ricordiamo infine che il Consiglio Comunale, nella seduta del 23 dicembre 2021, aveva già approvato con deliberazione n. 284/2021, i criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo secondo quanto già allora previsto e che tali indirizzi possono tuttora esser mantenuti e ritenuti coerenti con la normativa vigente.

Campi Bisenzio, 18 luglio 2022

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del Settore 4
(Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.