



ALLEGATO A).

**Oggetto: Determinazioni in merito alla rimozione del vincolo di determinazione prezzi degli edifici di edilizia residenziale pubblica. Addendum agli schemi di convenzione approvati con deliberazione C.C. 153 del 26/11/2013.**

### **Relazione del Responsabile del Procedimento**

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, e successive modificazioni ed integrazioni, è prevista la possibilità che i Comuni possano cedere in piena proprietà le aree peep già concesse in diritto di superficie ed eliminare i vincoli gravanti sugli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, attraverso il pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'alloggio e la stipula di convenzioni sostitutive di quelle precedentemente redatte ai sensi e per gli effetti dell'art.35 della Legge n. 865/1971;

L'Amministrazione Comunale ha conseguentemente attivato, ai sensi della suddetta L. n. 448/1998, il procedimento di vendita delle aree peep e di sostituzione delle convenzioni volto all'eliminazione dei vincoli gravanti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, approvando, nel corso degli anni, una serie di atti fra cui i seguenti:

- Deliberazione di C.C. n. 133 del 30.09.1999 (*per attivare l'intera operazione così come prevista dalla L. n. 448/1998 ed approvare gli schemi di convenzione sia per le aree in diritto di superficie che in proprietà*)
- Deliberazione di G.C. n. 104 del 19.04.2002 (*per approvare nuovi criteri per incentivare l'adesione all'operazione di acquisto e svincolo delle aree peep*)
- Deliberazione di G.C. n. 203 del 20.09.2002 (*per modificare gli schemi di convenzione sostitutiva*)
- Deliberazioni di G.C. n. 14 del 27.01.2006, n. 4 del 19.01.2007, e n. 25 del 12.02.2008 (*per il rilancio dell'operazione negli anni 2006-2007 e 2008*)
- Deliberazione G.C. n. 178 del 13.10.2008 (*per approvare lo schema di convenzione da stipulare in caso di cessione in proprietà di area peep concessa in diritto di superficie da oltre 30 anni*)
- Deliberazione del C.C. n. 168 del 27.10.2011 (*per svincolare alloggi edificati su aree cedute in diritto di proprietà da oltre 30 anni*)

ed inoltre, relativamente al calcolo dei corrispettivi:

- Deliberazione di C.C. n. 153 del 29.09.2009 (*per rivedere le modalità di calcolo del corrispettivo in base al disposto dell'art. 2, comma 89, L. n. 244/2007 ed a interpretazione fornita dalla Corte dei Conti Sez. Lombardia*) e successivi aggiornamenti del corrispettivo operati con deliberazioni di G.C. n. 12/2011, 13/2012 e 11/2013, vista anche la pronuncia n. 22/CONTR/11 della Corte dei Conti a Sezioni riunite in data 14 aprile 2011;
- Deliberazione di C.C. n. 76 del 26.04.2012 (*per definire le modalità per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter, tramite il versamento di un ulteriore corrispettivo, in revisione della precedente deliberazione di C.C. n. 178/2009*);
- Deliberazione C.C. n. 153 del 29.09.2009 (*veniva ridefinita l'operazione di cessione in proprietà delle aree peep già in diritto di superficie e di sostituzione delle convenzioni ed eliminazione dei vincoli per gli alloggi in diritto di proprietà, con particolare riferimento alle modalità di calcolo dei corrispettivi ed in base alle disposizioni di cui all'art. 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, così come modificato dall'art. 2, comma 89, lett. a), della Legge 24.12.2007 n. 244, secondo le indicazioni fornite dal parere n. 1 del 15.01.2009 della Sezione regionale di controllo per la Lombardia della Corte dei Conti (in seguito confermato dal parere a Sez. Riunite della Corte dei Conti n. 22 del 2011)*)



- Determinazione Dirigenziale del Settore "Gestione del Territorio" n. 29 del 16.11.2009 (*ripartizione alloggio per alloggio dei corrispettivi*); tali valori sono annualmente rivalutati con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Inoltre con deliberazione C.C. n. 119 del 21/07/2015 è stato ridefinito l'importo del corrispettivo relativamente a tutti i lotti peep (in cui ancora tale operazione risulta possibile) in seguito alla decisione da parte dell'Amministrazione Comunale di recepire la facoltà concessa dalla legge (art. 1 comma 392 della Legge di Stabilità 2014) di abbattere del 40% il valore venale delle aree utilizzato ai fini del calcolo del corrispettivo da versare per la cessione in proprietà delle aree peep già in diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità.

L'art. 25-undecies, comma 1, lett. a, del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito in L. 17 dicembre 2018, n. 136 ha apportato modificazione alla disciplina dell'istituto della rimozione prezzi, in particolare in relazione alla competenza del soggetto legittimato a determinare il predetto corrispettivo per la rimozione.

La competenza, precedentemente dei comuni con decorrenza dal 1° gennaio 2012, passa ora al Ministero dell'Economia e delle Finanze, recita infatti il citato articolo 31, comma 49-bis, L. 448/1998, come innovata dal D.L. 119/2018 e sua conversione in L. 136/2018, "*La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto d'el Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'-.* 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".

Ad oggi non è ancora stato emanato il decreto ministeriale di natura non regolamentare sopra citato, tuttavia il rinvio ai comuni della determinazione della percentuale da applicare al calcolo del corrispettivo da pagare al Comune per la rimozione dei vincoli non è stato abrogato espressamente e non è stata determinata dalla legge alcuna sospensione dei procedimenti di rimozione dei vincoli di determinazione prezzi.

Poiché sono agli atti dell'ufficio alcune richieste di determinazione per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione si propone di procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali al fine di non avere gravi paralisi e pregiudizi al diritto di alienazione degli immobili, salvo conguaglio dovuto per il corrispettivo a seguito di emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 281/1997. Il conguaglio si rende necessario in ottemperanza al principio del perfetto pareggio economico di cui all'art. 35 della Legge 865/1971, che si configura quale disposizione inderogabile idonea ad integrare automaticamente il contenuto della convenzione (artt. 1339 c.c.) per la copertura dei costi di acquisizione delle aree destinate alla realizzazione dei piani e delle opere di urbanizzazione (orientamento consolidato della giurisprudenza: Cassazione 8/4/2016 n. 6928; Consiglio di Stato 14/03/2016 n. 1018).

Si ritiene che debba essere inserito negli schemi di convenzione integrativa, di cui agli schemi approvati con deliberazione C.C. 153/2013, una clausola che preveda un conguaglio tra le parti se e quando il decreto ministeriale porterà modifiche alle aliquote già determinate dal comune:

*"Sono quindi fatti salvi e sin da ora accettati gli effetti derivanti dagli ulteriori doverosi conteggi da effettuarsi in virtù dell'emanazione del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di cui all'art. 31, comma 49-bis, L. 448/1998, come innovata dal D.L. 119/2018 e sua conversione in L. 136/2018, e con espressa reciproca accettazione dell'obbligo ad effettuare entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta in tal senso, il saldo definitivo in denaro da corrispondersi in favore della parte che risulterà creditrice all'esito di tale eventuale futura perequazione, rispetto a quanto già provvisoriamente calcolato e versato".*



Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Si riporta nell'allegata tabella riepilogativa la situazione dei piani di edilizia popolare convenzionata del Comune di Campi Bisenzio precisando che:

- le convenzioni dei piani di edilizia popolare nel Comune di Campi Bisenzio partono dalla fine degli anni '70 e fino al 1998;
- in conformità alle deliberazioni comunali approvate e dietro specifica richiesta sono stati attuati negli anni procedimenti di vendita delle aree peep e di sostituzione delle convenzioni volti all'eliminazione dei vincoli gravanti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata (rimozione dei vincoli di inalienabilità ex lege 179/1992, passaggi da diritto di superficie in proprietà e svincoli dal prezzo massimo di cessione e/o canone di locazione);
- le convenzioni sulle quali grava il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione hanno una durata di anni trenta dalla stipula della convenzione originaria;
- il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione è ad oggi residuale per il PEEP del Comune di Campi Bisenzio in quanto permane solo per le convenzioni stipulate dagli anni '90.

Campi Bisenzio , 04 maggio 2020

*Il Responsabile del Procedimento*

Arch. Letizia Nieri

Dirigente pro-tempore del 4° Settore

“Programmazione e gestione del territorio”



