



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 56 del Registro Deliberazioni

OGGETTO: AREE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (P.E.E.P.) CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED IN PROPRIETA'. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E RIMOZIONE VINCOLI CONVENZIONALI.

L'anno duemilaventiquattro, addì 17 (diciassette) del mese di Giugno, nella sede comunale, previ avvisi scritti notificati a tutti i Componenti, si è riunito il Consiglio Comunale convocato in adunanza ordinaria ed in seduta pubblica per le ore 18:15,

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, CRISTIANO BOTTICI presiede la seduta.

IL VICE SEGRETARIO CRISTIANO BOLDRINI, che partecipa alla seduta, effettua l'appello nominale, con il risultato che segue:

		Pres			Pres
1	BOTTICI CRISTIANO	SI	14	MARCHETTI NICOLA	SI
2	ARRIGHI SERENA	SI	15	MARTINELLI MATTEO	SI
3	BARGHINI SILVIA	NO	16	MATTEI MARIA	SI
4	BENEDINI DANTE	NO	17	MIRABELLA FILIPPO	SI
5	BERNARDI MASSIMILIANO	SI	18	MURACCHIOLI BENEDETTA	SI
6	BIANCHINI GUIDO	SI	19	MUSETTI ALBERTA	NO
7	BUTTERI MARZIA	SI	20	NARDI GIANMARIA	SI
8	CAFFAZ SIMONE	SI	21	TOSI ANDREA	SI
9	CARUSI LETIZIA	SI	22	VANNUCCI ANDREA	SI
10	CASTELLI AUGUSTO	SI	23	VATTERONI BRUNELLA	SI
11	GENOVESI SIRIO	SI	24	VINCENTI RIGOLETTA	SI
12	KOUDSI HICHAM	SI	25	VINCESI LUCA	SI
13	MANUEL MASSIMILIANO	SI			

Totale Presenti: 22

Totale Assenti: 3

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, CRISTIANO BOTTICI, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Alla seduta sono presenti - senza facoltà di voto - gli Assessori: CRUDELI ROBERTA, BENFATTO LARA, DAZZI GEA, GUADAGNI ELENA, LATTANZI MARIO, LORENZINI MORENO, ORLANDI CARLO

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Sigg.ri BUTTERI MARZIA, NARDI GIANMARIA, VANNUCCI ANDREA,

Il Presidente apre quindi la discussione sull'argomento in oggetto.

Ai fini della decisione il Consiglio ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000, relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

SEDUTA VIDEO REGISTRATA

Gli interventi elencati in sequenza sono videoregistrati su supporto informatico contenente la discussione di cui trattasi, disponibili in apposita sezione del sito del Comune di Carrara.

RESOCONTO DEGLI INTERVENTI

Si dà atto che al momento della trattazione del presente argomento indicato in oggetto, sono presenti n. 19 Componenti, avendo preso posto in aula la Consigliera Barghini ed avendo lasciato l'aula i Consiglieri Vincenti, Bernardi, Mirabella e Mattei;

Illustra la proposta di delibera l'assessore Moreno Lorenzini;

Intervengono i seguenti Consiglieri:

- Vannucci;
- Castelli;

Il Presidente Bottici pone in votazione la proposta di deliberazione. Si procede con sistema elettronico. La votazione dà il seguente esito:

Consiglieri presenti	19
Consiglieri votanti	19
Voti favorevoli	19 (Arrighi, Barghini, Bianchini, Bottici, Butteri, Caffaz, Carusi, Castelli, Genovesi, Koupsi, Manuel, Marchetti, Martinelli, Muracchioli, Nardi, Tosi, Vannucci, Vatteroni, Vinchesi)
Voti contrari	0
Astenuti	0

Il Presidente proclama il risultato della votazione: IL CONSIGLIO APPROVA la proposta di deliberazione allegata in copia al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Inoltre

con autonoma e successiva votazione,

Consiglieri presenti	19
Consiglieri votanti	19
Voti favorevoli	19 (Arrighi, Barghini, Bianchini, Bottici, Butteri, Caffaz, Carusi, Castelli, Genovesi, Koupsi, Manuel, Marchetti, Martinelli, Muracchioli, Nardi, Tosi, Vannucci, Vatteroni, Vinchesi)
Voti contrari	0

Astenuti	0
----------	---

DELIBERA

di dichiarare la proposta di deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

CRISTIANO BOTTICI

IL VICE SEGRETARIO

CRISTIANO BOLDRINI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Carrara ha approvato, nel corso degli anni, Piani di Zona dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) quali strumenti urbanistici, meglio disciplinati dalle Leggi 167/1962 e 865/1971 e ss.mm.ii., finalizzati alla costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario oppure in piena proprietà con vincoli;
- nel territorio del Comune di Carrara sono presenti numerosi alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette aree PEEP, costruiti sulla base di specifiche convenzioni stipulate con cooperative ed imprese, ai sensi delle Leggi 167/1962 e 865/1971;
- secondo le Leggi 28.12.1995 n. 549 e 23.12.1996 n. 662, nonché secondo la Legge 23.12.1998 n. 448 i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ed eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge n. 865/1971 (c.d. convenzioni P.E.E.P.) cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.02.1992, n. 179;
- nel dettaglio, l'art. 31 commi 45 – 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha trasferito la competenza ai Comuni in merito alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed, inoltre, ha previsto la possibilità di acquisto da parte dei singoli proprietari degli alloggi posti in realtà condominiali ed individuato i criteri di calcolo del corrispettivo determinato dall'amministrazione comunale ai sensi del comma 48 del citato art. 31;

CONSIDERATO CHE il Comune di Carrara ha adottato, nel corso degli anni, i seguenti atti deliberativi:

- in data 27/07/2009 con propria deliberazione n. 70 questo Consiglio comunale approvava il "*progetto relativo al riconvenzionamento/cessione aree PEEP*", con il quale venivano disposte le modalità ed i corrispettivi da richiedere alle proprietà per trasformare il diritto di superficie in proprietà e/o liberare da ogni vincolo di godimento le unità immobiliari site nelle zone PEEP, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 31, commi 45-50, legge 448/1998 e s.m.i;
- in data 26/01/2016 con propria deliberazione n.7 sempre questo Consiglio Comunale approvava la "*Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o liberazione da ogni vincolo di godimento gravante sugli immobili siti nelle zone peep del Comune di Carrara. Approvazione*" individuando i valori venali, per comprensorio, con validità fino al 31.12.2016 relativi alle zone di Avenza, Marina di Carrara, Bonascola, Avenza La Grotta, Fossola, Bedizzano;

PRESO ATTO dal punto di vista normativo che:

- l'art. 5, comma 3-bis, della Legge 106 del 12.07.2011 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge n. 70 del 13.05.2011), al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha inserito i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, dettando le modalità attraverso le quali i Comuni possono rimuovere, con gli attuali proprietari degli alloggi, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione;
- le regole normative per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la procedura di rimozione dei vincoli convenzionali si rinvergono nell'articolo 31, comma 48, della Legge 448/1998;

- l'art. 31 comma 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 448/1998 è stato successivamente sostituito dall'art. 25-undecies, comma 1, lett. a), D. L. 23.10.2018 n. 119 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria"), demandando non più ai Comuni ma al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) l'emanazione di apposito regolamento circa le modalità di calcolo del corrispettivo per 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 delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/1971 (P.E.E.P.) e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- il 25 novembre 2020 è entrato in vigore il Decreto del MEF n. 151 (G.U. n. 280 del 10.11.2020) con oggetto "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", che prescrive le modalità ed i corrispettivi per l'eliminazione vincoli sia per le unità concesse in proprietà che per quelle in diritto di superficie;
- l'art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (inserito dalla legge di conversione 29 luglio 2021 n. 108) ha modificato i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, intervenendo sulle modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e sul calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali e che con l'art. 10-quinquies del D.L. n. 21 del 21 marzo 2022 (convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51 del 20 maggio 2022) è intervenuta una nuova formulazione dell'art. 31, commi 47, 48 e 49-bis della Legge 448/1998, con conseguente modifica delle modalità di calcolo del corrispettivo della trasformazione e dell'affrancazione delle aree P.E.E.P. sulla base, nel complesso, delle seguenti statuizioni:
 - a) ai sensi del comma 47:
 - 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, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;
 - b) ai sensi del comma 48:
 - le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono adesso previste in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 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;
 - il costo dell'area così come sopra 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;
 - in base alla nuova formulazione, sono stati eliminati i limiti massimi dei corrispettivi di euro 5.000 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e di euro 10.000 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq) precedentemente introdotti dall'art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77;

- c) ai sensi dell'attuale comma 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'art. 35 della Legge 865/1971 e ss.mm.ii., 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;
 - 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 risponde entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza;
 - la percentuale di cui al primo periodo del comma 49-bis 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 d.lgs. 28 agosto 1997, n. 281;
 - il predetto decreto 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 anche 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 di cui al comma 49-bis 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;

PRESO ATTO altresì dal punto di vista giurisprudenziale che:

- in materia è intervenuta, nel tempo, a più riprese la Cassazione con importanti principi, oltre alla Corte Costituzionale;
- in particolare con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite è stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una Convenzione Integrativa a rimuoverlo;
- con la sentenza n. 21348 del 06 luglio 2022 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, ha affermato due generali principi:
“In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all’art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla legge n. 106 del 2011, e all’art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018, introdotto in sede di conversione dalla legge n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di

cui all'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, della legge n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001".

"La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell'art. 5, comma 3-bis, del di. n. 70 del 2011 (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui all'art. 31, comma 49-quater, della legge n. 448 del 1998".

- la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 210 del 23 settembre 2021, nel dichiarare infondate le questioni sollevate circa la legittimità costituzionale dell' art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 448/1998, come modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto legge n. 119/2018 convertito, con modificazioni, in Legge 136/2018, ha testualmente affermato (punto 9) che: *"Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49-bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3-bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione";*
- la suddetta sentenza della Corte costituzionale ha definitivamente risolto il tema della perpetuità o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo a immobili già in regime di piena proprietà ovvero che siano stati trasformati da diritto di superficie iniziale in diritto di proprietà;
- per effetto della sentenza sopra citata della Corte Costituzionale, la procedura di affrancazione prevista ex art. 31, comma 49-bis, della L. 448/1998, sarà la via principale data al soggetto interessato per liberarsi dai vincoli gravanti sull'immobile oggetto di convenzione PEEP (art. 35, L. 865/1971) o Convenzioni Bucalossi (artt. 7 e 8, L. 10/1977), anche in relazione agli atti di concessione avvenuti anteriormente al 2011;
- che, in merito al valore delle aree alla base dei piani di zona, come criterio di riferimento per i parametri di cui all'art. 31, comma 48, della legge 448/98, la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione si è espressa in maniera costante nei seguenti termini: *« Ove il procedimento di espropriazione per pubblica utilità sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca »* (Corte di Cassazione, Sezione I civile n.33928 del 05/12/2023); *« La riduzione del 25% del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio del bene prevista dal D.P.R. n. 327 del 2001, art. 37, non spetta se il procedimento sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare; in una simile ipotesi, infatti, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione suddetta, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o*

socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca» (Corte di Cassazione, Sezione I civile n.8958 del 30/03/2023); « In tema di espropriazione per pubblica utilità, ove il procedimento sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico - sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità , dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca» (Corte di Cassazione, Sezione VI civile, Sottosezione 1 n. 28903 del 17/12/2020); «In tema di espropriazione per pubblica utilità, ove il procedimento sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare (e ad identiche conclusioni si giunge nei casi di p.i.p., per identità di situazione), non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca»(Corte di Cassazione, Sezione I civile n.18587 del 07/09/2020); «In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso in cui il procedimento sia adottato per realizzare un programma di edilizia convenzionata, non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25% del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca» (Corte di Cassazione, Sezione I civile n.24799 del 03/10/2019).

DATO ATTO della necessità, per il Comune di Carrara, di intervenire col presente provvedimento per operare un adeguamento dell'intera procedura a quanto stabilito dalla normativa sopravvenuta ed attualmente vigente, come sopra richiamata, in particolare in merito al nuovo metodo di calcolo del corrispettivo dovuto sia per l'acquisizione in piena proprietà degli alloggi già concessi in diritto di superficie (art. 31 comma 48 della legge 448/98), che per l'affrancazione dai vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e di locazione degli alloggi ceduti in proprietà (art. 31 comma 49-bis della medesima legge 448/98);

RITENUTO che le procedure previste con la presente deliberazione possano essere applicate anche per la soppressione dei vincoli sulle unità immobiliari già cedute in proprietà ai sensi della Legge 865/1971, con convenzioni stipulate precedentemente alla Legge 179/1992 (art.31 comma 46 della legge 448/98);

VISTA la relazione tecnica prot. n.40989 del 21.05.2024 che indica gli attuali valori venali per comprensorio relativi ad immobili con destinazione d'uso residenziale come segue:

Marina di Carrara 213,36 €/mq;

Avenza 168,65 €/mq;

Bonascola, Avenza, La Grotta 151,78 €/mq;

Fossola 139,13 €/mq

Frazioni a monte 107,50 €/mq

TENUTO CONTO CHE nell'attuale assetto normativo dettato dall'art. 31, commi 45 e ss., della legge 448/98, come modificati dall'art. 10-quinquies del D.L. n. 21/2022 (convertito dalla Legge n. 51/2022), permane in capo al Consiglio comunale la potestà di deliberare in merito a criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione e di affrancazione dal vincolo;

DATO ATTO CHE:

- secondo i nuovi criteri di calcolo del corrispettivo introdotti dalla legge 52/2022 ai sensi del vigente comma 48, terzo periodo, dell'art. 31 della L. n. 448/1998, è demandata al

Consiglio Comunale la deliberazione dei criteri, delle modalità e delle condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione, si ritiene di stabilire un sistema di dilazione di pagamento articolato come segue:

su richiesta di parte, per importi superiori ad euro 5.000,00 il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo (maggiorato degli interessi legali), divisi come segue:

- a la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
 - b la seconda rata, pari al 20%, entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
 - c la terza rata, pari al 20%, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
 - d la quarta rata, pari al restante 20%, entro nove mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la seconda, la terza e la quarta rata devono essere garantite da idonea garanzia a prima richiesta da parte di un istituto bancario o assicurativo, avente le caratteristiche di cui al citato DM 151/2020 e di importo pari al valore del corrispettivo rateizzato maggiorato del 50%, da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;
 - si procederà a stipula della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria/bancaria a garanzia delle successive;

TENUTO CONTO CHE:

- ai sensi dell'art. 31 comma 49-quater, ultimo periodo, della Legge 448/1998 la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
- attraverso l'espletamento delle procedure di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998 i soggetti istanti possono divenire titolari del diritto reale di proprietà sul bene immobile e possono ottenere un'anticipazione temporale del godimento pieno e illimitato del bene stesso che avrebbero alla scadenza della convenzione originaria, che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato, ma anche nella libera circolazione del bene fra chiunque;
- la trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena nonché l'affrancazione dai vincoli convenzionali e la decadenza del diritto di prelazione (ove previsto) fanno sì che gli alloggi interessati acquisiscano un "maggior valore patrimoniale" (comma 49-bis), con riflessi positivi per la libera commerciabilità degli immobili e sul sistema economico locale;
- le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie e le convenzioni di affrancazione dai vincoli, sono a totale carico degli acquirenti/istanti e sul Comune non grava spesa alcuna;

VISTI:

- l'art. 42 d.lgs. 267/00 e l'art. 31, commi 48 e 49 bis della legge n. 448/98 sulla competenza di Consiglio Comunale;
- l'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151 (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi del quale *"al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli"*

RITENUTO NECESSARIO:

- adeguare le procedure previste dal Comune di Carrara affinché le stesse siano in linea con le novità introdotte dalla Legge n. 448 del 23/12/1998, art. 31 comma 45 e seguenti, così come modificata dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51 attualmente vigente;
- prendere atto delle modalità per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la affrancazione dai vincoli convenzionali delle unità immobiliari oggetto dei P.E.E.P.;
- approvare, come in effetti approva, gli schemi di convenzione ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la eliminazione dei vincoli di inalienabilità, per gli alloggi già in diritto di proprietà, e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'affrancazione dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità minime e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, per gli alloggi già concessi in diritto di superficie, contenuti negli Allegati A e B;
- stabilire le modalità di eventuale dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali secondo quanto e nel rispetto dell'art. 2 D.M. 151/2020 ed art. 31 della Legge n. 448 del 23/12/1998;

Su proposta dell'Assessore Ing. Moreno Lorenzini competente per materia;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Settore 6 Governo del Territorio Ing. Luca Amadei e dal Dirigente del Settore 2 Risorse Umane, Finanziarie e Societarie, Dott. Massimiliano Germiniasi in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, posti in allegato al presente atto;

DATO ATTO che il presente provvedimento ha ottenuto il parere favorevole della competente Commissione Consiliare 6^a "Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile";

VISTO l'art.42 del d.Lgs. n.267/2000;

DELIBERA

1. di stabilire i seguenti valori delle aree P.E.E.P. ai fini della determinazione del corrispettivo di cui all'art.31, comma 48, della L. 448/1998, dando atto che gli stessi sono stati stimati ai sensi dell'art.37, comma 1, del DPR 327/2001:
Marina di Carrara 213,36 €/mq;
Avenza 168,65 €/mq;
Bonascola, Avenza, La Grotta 151,78 €/mq;
Fossola 139,13 €/mq
Frazioni a monte 107,50 €/mq
2. di stabilire che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è consentita su tutto il territorio comunale nelle aree cedute in diritto di superficie ai sensi della L. 865/1971 nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 23 dicembre 1998, n. 448;
3. di dare atto che i valori di cui al punto uno restano validi fino a successivo aggiornamento da effettuarsi con specifico provvedimento sulla base delle mutate condizioni di mercato;
4. di prendere atto e recepire l'avvenuta modifica normativa ad opera del D.L. n. 21/2022, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2022, e conseguentemente di aggiornare, in conformità al nuovo testo dell'art. 31 commi 47 e seguenti della Legge n. 448/1998, la

Delibera n. 56 del 17/06/2024

procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi P.E.E.P. e la procedura tesa alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni P.E.E.P. e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380;

5. di dare atto che i corrispettivi, calcolati secondo le modalità indicate dalla vigente normativa saranno applicati alle istanze pervenute e protocollate dal Comune di Carrara in data successiva alla pubblicazione della presente deliberazione;
6. di dare atto che per quanto attiene alla cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della Legge 865/1971 il corrispettivo della cessione è determinato con le modalità di cui all'art.31, comma 48, della Legge 448/1998;
7. di stabilire di seguito le modalità per la rimozione dei vincoli convenzionali afferenti gli alloggi realizzati in zone PEEP:

Alloggi PEEP in diritto di superficie

a) I vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con le modalità di cui all'art. 31, comma 49-bis, della L. 448/98 tramite pagamento del relativo corrispettivo.

b) Per quanto riguarda le convenzioni di trasformazioni del diritto di superficie in piena proprietà già stipulate, ove sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione (30 o 20 anni) tutti i vincoli, compresi quelli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, si intendono già cessati per effetto del decorso del tempo e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo;

Alloggi PEEP in diritto di proprietà

a) In conformità al disposto normativo di cui all'art.31 comma 46 della legge 448/98 i vincoli di inalienabilità, assoluti e condizionati, di cui all'art. 35, commi 15, 16 e 17 della Legge 865/1971, contenuti nella convenzioni stipulate prima della entrata in vigore della Legge 179/1992, possono essere rimossi, su apposita istanza, previo pagamento del corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 in ragione della competente quota millesimale. Con il pagamento di tale corrispettivo, essendo ormai già trascorsi 20 anni dalla stipula della originaria convenzione per la cessione del diritto di proprietà, tutti i vincoli soggettivi e oggettivi derivanti dalla convenzione medesima si intendono cessati per effetto del decorso del tempo e quindi gli immobili sono liberamente commerciabili;

b) Gli alloggi realizzati in base a convenzioni stipulate nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge 179/1992 (15/03/1992) e l'entrata in vigore della legge 662/1996 (01/01/1997) non sono soggetti ad alcun vincolo di inalienabilità né di prezzo per effetto dell'abrogazione dell'art. 35, commi da 15 a 19, della legge 865/1971 operata dalla predetta legge 179/1992;

c) Per gli alloggi realizzati in base a convenzioni in proprietà, stipulate a decorrere dall'01/01/1997, contenenti gli obblighi di cui all'art.8, commi 1, 4 e 5 della legge 10/1977 (ora trasfusi nell'art. 18 del DPR 380/2001) i titolari degli alloggi non sono obbligati a rispettare in sede di vendita il prezzo stabilito dalla convenzione posto che destinatario di tale obbligo è solo il costruttore titolare della concessione edilizia;

8. di dare atto che il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, di cui all'art.31, comma 49-bis, della Legge 448/1998 sarà determinato ai sensi del Decreto M.E.F. 28/09/2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*";

9. di stabilire sia per la fattispecie relativa alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà che per la fattispecie afferente l'eliminazione/affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, la possibilità, su espressa richiesta dei soggetti interessati, di pagamento dilazionato del corrispettivo maggiorato degli interessi legali secondo le modalità di rateazione descritte in premessa che, con il presente atto, vengono approvate e nel rispetto delle indicazioni del D.M. 151/2020;
10. di stabilire che la stipulazione della convenzione avviene al pagamento del saldo del corrispettivo, salva l'ipotesi in cui siano concesse dilazioni di pagamento, nel qual caso la convenzione potrà essere stipulata solo successivamente al pagamento della prima rata e alla produzione della garanzia bancaria o assicurativa;
11. di approvare gli schemi di "convenzione-tipo" per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate già concesse in diritto di superficie (**allegato A**) e per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità per le unità abitative già concesse in diritto di proprietà (**Allegato B**), nonché la relativa modulistica per le relative istanze (**Allegato C e Allegato D**), quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che sono stati adeguati alle modifiche normative da ultimo intervenute;
12. di dare atto e mandato affinché il dirigente del Settore 6 Governo del Territorio proceda alla sottoscrizione delle convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate con facoltà, in sede di sottoscrizione, di apportare agli allegati schemi le necessarie integrazioni e precisazioni, purché non sostanziali e fatte comunque salve le condizioni essenziali e la sostanza del negozio, come risultanti dalla presente deliberazione e dalle disposizioni di legge vigente in materia;
13. di dare mandato al competente dirigente del Settore 6 Governo del Territorio per l'adozione dei provvedimenti conseguenti, di modo che possa evadere le richieste dei cittadini secondo i superiori indirizzi di codesto consiglio comunale;
14. di stabilire che il Comune di Carrara comunicherà il corrispettivo dovuto e le modalità di perfezionamento del procedimento entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricezione dell'istanza e che, in caso di mancato pagamento dell'intero importo o della prima rata in caso di rateazione da parte dell'interessato entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di risposta, si procederà all'archiviazione della richiesta. I corrispettivi dovranno essere ricalcolati secondo la normativa e le procedure al tempo vigenti, previa presentazione di una nuova istanza;
15. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti gli atti di trasformazione, e affrancazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, siano poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
16. di stabilire che le spese di istruttoria relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà da versare contestualmente all'istanza sono quelle indicate nel tariffario dei diritti di segreteria in materia urbanistico edilizia vigente;
17. di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 d.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito internet del Comune di Carrara nella sezione Amministrazione Trasparente.

Con autonoma e separata votazione,

DELIBERA

Delibera n. 56 del 17/06/2024

Pag. 12/13

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, al fine di poter evadere tempestivamente le istanze medio tempore pervenute al protocollo del Comune di Carrara in applicazione del nuovo metodo di calcolo del corrispettivo deliberato.

Nel caso di controversia giudiziale, la materia oggetto del presente provvedimento rientra nella giurisdizione del T.A.R. ed è inoltre esperibile il ricorso amministrativo per via straordinaria al Capo dello Stato, in entrambi i casi nei termini ed alle condizioni previste dal D.lgs.104/2010 e dal D.P.R. 1199/1971.