



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 12

RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI
DEGLI IMMOBILI REALIZZATI NELLE AREE P.E.E.P. NUOVE PROCEDURE E CRITERI
DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE
DELL'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021 -

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SERALE LUCA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 25/09/2001 e successivi provvedimenti integrativi fu deliberato di autorizzare, ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, il riscatto del diritto di superficie nonché la soppressione dei vincoli di inalienabilità (ex L. 865/71) gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia agevolata convenzionata nelle aree di Edilizia Economico Popolare (cosiddette aree P.E.E.P. e/o Piani di Zona ex L. 167/62), dietro presentazione di apposita istanza da parte degli interessati e pagamento di un corrispettivo economico calcolato ai sensi del comma 48 della medesima legge;
- coi medesimi provvedimenti furono pertanto approvate le procedure specifiche, anche ai fini del calcolo dei corrispettivi dovuti dagli interessati, nonché gli schemi tipo delle convenzioni modificative di quelle originarie stipulate a suo tempo, ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, tra il Comune e gli operatori di edilizia residenziale pubblica che avevano realizzato gli interventi;
- nel tempo la normativa ha subito diverse modifiche ed integrazioni, concedendo tra l'altro la possibilità ai privati cittadini di affrancarsi altresì dai vincoli del prezzo massimo e canone massimo di locazione degli alloggi previsti nelle convenzioni ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 disciplinanti gli interventi realizzati sia nei Piani di Zona sia nelle aree esterne ai P.E.E.P.;

Constatato che:

- in ultimo, l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29/07/2021 ha recentemente modificato i commi 47, 48 e 49-bis all'articolo 31 della legge 448/1998 specificamente nelle parti disciplinanti le procedure e i criteri di calcolo dei corrispettivi economici dovuti al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli di inalienabilità e commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni P.E.E.P.;
- in particolare:
 - in aggiunta a quanto già disciplinato al comma 47 e tuttora vigente la normativa ora in vigore stabilisce che le istanze dei privati possano essere presentate trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione e che il Comune debba pervenire alla definizione della procedura entro novanta giorni dalla data di ricezione delle stesse;
 - relativamente al comma 48, la novella prescrive che il corrispettivo sia determinato dal Comune in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 (indennità di espropriazione), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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; la normativa previgente stabiliva invece che il corrispettivo fosse determinato dal Comune in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà di abbattere tale valore fino al 50 per cento, sempre al netto degli oneri di concessione rivalutati;
 - il comma 48 inoltre prevede ora che il costo dell'area così determinato non possa superare il 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;

- relativamente al comma 49-bis, la novella, in aggiunta a quanto già disciplinato e tuttora vigente, dispone che anche il corrispettivo di affrancazione dei vincoli sul presso massimo e canone massimo di locazione non possa essere superiore a euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e a euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. Inoltre stabilisce che il Comune debba rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza;
- l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29/07/2021 dispone altresì che il Consiglio Comunale deliberi i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento dei corrispettivi dovuti;

Dato atto che:

- con provvedimento di G.C. n. 250 del 16/09/2021 il Comune di Cuneo, nel recepire integralmente il *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* adottato recentemente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, aveva già fissato i criteri di calcolo dei corrispettivi di affrancazione dei vincoli alla libera commerciabilità degli immobili, nonché le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento;
- a seguito delle richiamate modifiche apportate all'articolo 31 della Legge n. 448/1998 il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e/o per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità (ex art. 35 della L. 865/71) ancora gravanti sugli immobili ceduti a suo tempo in proprietà nelle aree P.E.E.P. dovrà ora essere così determinato:
 - $Cc. 48 = (Vv + RDriv) / 2 \times 60\%$ dedotti gli oneri concessori del diritto di superficie rivalutati
 - dove:
 - Cc. 48 = Corrispettivo per la trasformazione e/o l'eliminazione vincoli inalienabilità
 - Vv = Valore venale
 - RDriv = Reddito Dominicale rivalutato

Valutato che:

- dalla data di esecutività della presente deliberazione gli uffici comunali competenti adotteranno le procedure ed i criteri di calcolo sopra indicati per tutte le istanze pervenute con decorrenza dal 1 gennaio 2022, per cui l'iter istruttorio di quelle già presentate successivamente a tale data sono da intendersi sospese fino all'esecutività del presente provvedimento;
- relativamente ai criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione e di quello di affrancazione dei vincoli alla commerciabilità degli immobili, si potrà continuare ad applicare quanto già stabilito in merito con la citata D.G.C. n. 250/2021;

Ritenuto pertanto di recepire integralmente le modifiche ed integrazioni apportate dalla richiamata L. n. 108/2021 all'articolo 31, commi 47, 48 e 49-bis della L. n. 448/1998 in merito a quanto sopra, adottando le procedure e i nuovi criteri di calcolo dei corrispettivi previsti dalla normativa ora vigente, dando altresì atto dei limiti massimi dei corrispettivi economici in base alle superfici catastali degli immobili;

Visto l'articolo 31, commi 47, 48 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.;

Visto l'articolo 22 bis della legge n. 108 del 29/07/2021;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000 “Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica Ing. Massimiliano Galli e del Dirigente del Servizio Patrimonio e Manifestazioni Dr. Giorgio Musso, espressi ai sensi dell'articolo 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

DELIBERA

- 1) di recepire integralmente, con decorrenza dal 01/01/2022, le modifiche ed integrazioni apportate dalla L. n. 108/2021 all'articolo 31, commi 47, 48 e 49-bis della L. n. 448/1998 in merito alle procedure e ai criteri di calcolo dei corrispettivi per il riscatto del diritto di superficie e rimozione dei vincoli convenzionali degli immobili realizzati nelle aree P.E.E.P.;
- 2) di dare atto che l'iter istruttorio delle istanze già presentate successivamente al 1 gennaio 2022 sono da intendersi sospese fino all'esecutività del presente provvedimento;
- 3) di dare atto che nella determinazione dei corrispettivi economici previsti dalle varie procedure dovranno rispettarsi i limiti stabiliti dalla norma ora vigente, sulla base delle superfici catastali degli immobili risultanti dai relativi certificati;
- 4) di dare atto che relativamente ai criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione e di quello di affrancazione dei vincoli alla commerciabilità degli immobili, si continuerà ad applicare quanto già stabilito in merito con la D.G.C. n. 250/2021;
- 5) di dare mandato agli uffici comunali competenti affinché garantiscano la tempestiva pubblicità sul sito internet istituzionale delle procedure e dei nuovi criteri di calcolo dei corrispettivi economici dovuti;
- 6) di dare atto che rimangono invariati gli schemi tipo delle convenzioni già in uso per i vari procedimenti, nonché quant'altro già disciplinato e regolamentato con precedenti provvedimenti amministrativi deliberati in merito dal Comune;
- 7) di dare atto che i responsabili dell'esecuzione del presente provvedimento sono il Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica Ing. Massimiliano Galli e il Dirigente del Servizio Patrimonio e Manifestazioni Dr. Giorgio Musso.