



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **19** del **14/04/2022**

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di prezzo e di canone di locazione sugli immobili ricadenti nei piani approvati ai sensi delle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Aggiornamento del valore dei corrispettivi e disposizioni attuative.

Adunanza ordinaria del 14/04/2022 ore 15:00 seduta pubblica.

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 15,20.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 28 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	X	-
Belgiorno Claudio	X	-	Betti Eva	X	-
Biagioni Marco	X	-	Calussi Maurizio	X	-
Cocci Tommaso	-	X	Curcio Marco	X	-
Facchi Antonio Nelson	X	-	Faltoni Monia	X	-
Fanelli Giannetto	X	-	Garnier Marilena	X	-
Guerrini Martina	X	-	La Vita Silvia	X	-
Lafranceschina Mirko	X	-	Lin Teresa	-	X
Longobardi Claudia	-	X	Maioriello Carmine	X	-
Mugnaioni Sandra	X	-	Norcia Silvia	X	-
Ovattoni Patrizia	X	-	Romei Enrico	-	X
Rosati Matilde Maria	X	-	Sapia Marco	X	-
Sbolgi Giacomo	X	-	Sciumbata Rosanna	X	-
Soldi Leonardo	X	-	Spada Daniele	X	-
Stanasel George Claudiu	X	-	Tassi Paola	X	-
Tinagli Lorenzo	X	-	Wong Marco	X	-

Presiede il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti , con l'assistenza del Segretario Generale Simonetta Fedeli.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
, Santi Ilaria, Sanzò Cristina, Barberis Valerio

(omissis il verbale)

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di prezzo e di canone di locazione sugli immobili ricadenti nei piani approvati ai sensi delle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Aggiornamento del valore dei corrispettivi e disposizioni attuative.

Visto l'art. 163 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il quale stabilisce che l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-Città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze;

Visti:

- il Decreto del Ministero dell'Interno del 24 dicembre 2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022-2024 da parte degli enti locali è differito al 31 marzo 2022;
- l'art. 3 comma 5-*sexiesdecies* della Legge 25 febbraio 2022 n. 15, di conversione, con modificazioni, del D.L. 30 dicembre 2021 n. 228, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 2022 S.O. n. 8, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022-2024 da parte degli enti locali è differito al 31 maggio 2022;

Richiamate la D.C.C. n. 26 del 22/04/2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2021-2023 e relativi allegati, nonché la D.G.C. n. 69 del 04/05/2021 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione e della Performance 2021-2023 e la D.G.C. n. 17 del 01/02/2022 con la quale è stato approvato il Piano degli obiettivi 2022-2024 relativo all'esercizio provvisorio;

Il Consiglio

Vista la legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847, ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata";

Visto l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" e in particolare:

- il comma 45 secondo il quale "i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia";

- il comma 46 (come sostituito, per quanto riguarda la lettera a) dal comma 1-bis dell'articolo 23-ter del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135) a norma del quale "le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e



quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48”;

- il comma 47, nel testo come sostituito dall'articolo 22-bis, comma 1, lettera a), del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, prevede che

“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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”;

- il comma 48, il quale, nel testo come sostituito dall'articolo 22-bis, comma 1, lettera b), del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, prevede che “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 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, 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. 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, con l'ulteriore 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. 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;

- il comma 49 che esclude “in ogni caso la restituzione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48”;

- il comma 49-bis il quale, nel testo come sostituito dall'articolo 22-bis, comma 1, lettera c), del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, dispone che “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. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di Euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di Euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. 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;

- il comma 49-ter, che estende l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 49-bis anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

- il comma 49-quater in pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

Visto l'articolo 172, comma 1 lettera b), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", il quale prevede che tra gli allegati del bilancio rientra la "deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato";

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Visto il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Viste:

- la deliberazione del Consiglio del Comunale di Prato n. 90 del 15 dicembre 2016 “Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Autorizzazione alla cessione e adempimenti conseguenti”;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 290 del 3 agosto 2017 “Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Indirizzi della Giunta comunale per la promozione del progetto”;
- la determinazione dirigenziale n. 2189 del 10 agosto 2017 “Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Adozione degli indirizzi gestionali e degli atti necessari per l'attivazione e l'istruttoria del procedimento. Approvazione degli schemi di convenzione”.
- La determinazione dirigenziale n. 2585 del 2 ottobre 2017 “Determinazione dirigenziale n. 2189 del 2017. Nuova approvazione dell'allegato A)”;
- la determinazione dirigenziale n. 1036 del 19 aprile 2019 “Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Revisione dei corrispettivi;
- la determinazione dirigenziale n. 1154 del 6 maggio 2019 “Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di cui alle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971. Approvazione dello schema di richiesta di cessione in proprietà e degli schemi di convenzione”.

Preso atto che:

- il Comune di Prato ha negli ultimi anni promosso un intenso programma di cessione in proprietà ai titolari del diritto di superficie nelle aree concesse in diritto di superficie e che tale programma ha interessato, nel periodo che va dal 2017 al 2021, la trasformazione di 233 unità abitative;
- rispetto al totale dei 2374 alloggi complessivamente costruiti negli anni sul territorio comunale con la formula del diritto di superficie attraverso i piani di edilizia economica e popolare, attualmente la procedura di trasformazione in diritto di proprietà è stata definita per il 38,50 per cento delle unità abitative (in numeri assoluti si tratta di 914 alloggi) rispetto al 24,91 per cento che si poteva registrare alla fine dell'anno 2017;
- l'intervento del legislatore nel testo dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, concretizzato attraverso l'articolo 22-bis, comma 1, lettera a), del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, ha comportato per l'amministrazione comunale la necessità, al fine di poter procedere nella maniera più corretta ed attuale al calcolo del corrispettivo delle aree PEEP interessate dalla procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o alla rimozione dei vincoli secondo le disposizioni introdotte, di procedere alla completa revisione ed all'adeguamento del valore venale unitario di riferimento delle aree PEEP dove insistono gli alloggi potenzialmente interessati dalla procedura di trasformazione;

Rilevato che il testo del sopra citato articolo 31 della legge n. 448 del 1998 fa riferimento all'articolo 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992, n.359, norma successivamente abrogata dall'articolo 58, comma 1, n. 133) del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, a sua volta, rinviava all'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Viene esclusa l'applicazione della riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma. L'articolo 13, terzo comma, della legge 2892 del 1885 disponeva che “l'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del



valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio”.

Preso atto di conseguenza che, a termini di legge, il corrispettivo delle aree cedute in proprietà all'interno del procedimento di trasformazione del diritto di superficie è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato sulla media del valore venale dell'immobile e del reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, escludendo la riduzione del 40 per cento prevista dal secondo periodo dell'articolo 5-bis del D.L. n. 333 del 1992, 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 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, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.

Considerato che:

- la rideterminazione del valore venale dei lotti inclusi nei Piani di edilizia economica e popolare si rende necessaria sia per gli immobili edificati nei lotti concessi in diritto di superficie, ai fini della trasformazione del diritto reale di superficie in diritto di piena proprietà o per la sola rimozione dei vincoli derivanti dalla concessione originaria, che per quelli costruiti nei lotti concessi in piena proprietà, ai fini della rimozione dei vincoli derivanti dalla concessione originaria;

- al fine di individuare con correttezza, affidabilità ed indipendenza di giudizio il valore venale delle aree edificabili del territorio comunale ove sono collocati alloggi realizzati attraverso i piani di edilizia economica e popolare e concessi in diritto di superficie oppure in piena proprietà, il Servizio comunale competente, ha ritenuto opportuno procedere all'affidamento di prestazione di servizio nella materia tecnico estimativa relativa alla determinazione del valore venale provvedendo in questo senso con determinazione dirigenziale n. 2822 del 29 ottobre 2021;

- con comunicazione P.G. n. 30488 del giorno 11 febbraio 2022, il professionista incaricato della prestazione di cui sopra ha consegnato la documentazione dello studio contenente il “doc. 1 Relazione” e il “doc. 2. Schedatura dei Piani di Zona”, agli atti della presente deliberazione. Lo studio suddetto:

a) - analizza le caratteristiche urbanistiche e ambientali delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) anche con la sovrapposizione dei Piani di Zona (P.d.Z.) con la mappa dei valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, verifica le quotazioni O.M.I. nelle zone interessate dai P.d.Z. e stima il valore venale di ciascun Piano in relazione ai valori O.M.I. e alle caratteristiche degli insediamenti P.E.E.P.;

b) - aggiorna la mappa dei valori immobiliari del 2018 (Elab. 3 del vigente P.O. “*Perequazione urbanistica*”) con la determinazione delle percentuali di incidenza del valore dell'area sul valore di edificazione mediante il procedimento di trasformazione “*al valore di ricostruzione*”, applicando successivamente i correttivi derivanti dalle caratteristiche urbanistiche e ambientali nella lettura estimativa;

c) - differenzia i valori anche in base alle tipologie edilizie presenti in ogni Piano di Zona.

Rilevato che la procedura di revisione e adeguamento dei corrispettivi lordi delle aree P.E.E.P. consente anche l'attivazione dell'iter di rimozione dei vincoli, di cui all'art. 35 della



legge n. 865 del 1971, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle medesime, procedura disciplinata dagli articoli 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998 e, da ultimo, dal D.M. n. 151 del 2020, dal momento che gli importi dei corrispettivi lordi Euro/mc di ogni PdZ, così come calcolati nell'allegato "A" parte integrante della presente deliberazione sono da utilizzare sia nei procedimenti collegati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia nei procedimenti per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di vendita e di locazione.

Tenuto conto che, per quanto disposto dall'articolo 31, comma 49, della legge n. 448 del 1998 che esclude "in ogni caso la restituzione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48", che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli convenzionali deve essere considerato sempre non negativo, anche in caso dovesse risultare più alta la somma già versata e rivalutata rispetto al calcolo derivante dall'applicazione del decreto n. 151 del 2020.

Ritenuto opportuno:

- prendere atto dei valori venali rideterminati dallo studio redatto dal professionista al quale era stato affidato il servizio in questione e risultanti, in particolare, dai "doc. 1 Relazione" e "doc. 2. Schedatura dei Piani di Zona", agli atti della presente deliberazione, riportati anche nell'allegato A) parte integrante della presente deliberazione dove vengono elencati i Piani di Zona interessati, e infine i corrispettivi lordi espressi in Euro/mc determinati in applicazione di quanto indicato dal comma 48 (60 per cento del valore venale delle aree, calcolate al 50 per cento, così come indicato dall'art. 5 bis della legge n. 359 del 1992, senza riduzione del 40 per cento e senza conteggiare il reddito dominicale in quanto non rilevante), dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 con la sola esclusione della rivalutazione di quanto già versato per ognuno degli operatori di ogni singolo lotto interessato, precisando che il valore venale utilizzato è quello degli "edifici plurifamiliari" se nel Piano sono presenti solo tipologie a torre e/o in linea e che nel caso in cui siano presenti anche tipologie a schiera o similari, il valore medio utilizzato nel Piano è quello attribuito per le "tipologie miste";
- predisporre il calcolo definitivo e completo dei corrispettivi netti attribuibili ad ogni singolo lotto interessato dalla trasformazione del diritto di superficie;
- definire anche i corrispettivi dovuti per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione;
- demandare la revisione e l'aggiornamento dei corrispettivi lordi alla Giunta comunale che procederà in base alla valutazione dell'andamento dei parametri che hanno determinano il valore venale delle aree interessate, come sopra indicato.

Ritenuto che, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 31, comma 46, della legge n. 448 del 1998 e con l'articolo 18 del D.P.R. n. 380 del 2001:

- nel caso in cui siano trascorsi oltre venti anni dalla stipula della convenzione originaria che ha prodotto la concessione in diritto di superficie, una volta trasformato il diritto di superficie in proprietà decadono tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria;
- nel caso in cui siano trascorsi oltre venti anni dalla stipula della convenzione originaria di concessione in proprietà delle aree e oltre quindici anni dalla data di prima assegnazione dell'alloggio ovvero altri indicazioni assimilabili risultanti dalla convenzione, qualora tale obbligo sia presente nella convenzione originaria, devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, non risultando dovuto il



corrispettivo di cui all'articolo 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998;

Ritenuto opportuno, di conseguenza, ripristinare la procedura di trasformazione da superficie in piena proprietà secondo le indicazioni attualmente vigenti, dopo il citato intervento del legislatore nazionale nel 2021 e attivare la procedura di rimozione dei vincoli derivanti dalle convenzioni originarie;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie in data 28.03.2022, in ordine alla regolarità contabile, in data 01.04.2022;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica-Ambiente-Protezione Civile" in data 14.04.2022;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

Presenti 28

Favorevoli 18 Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Garnier

Astenuti 8 Belgiorno, Betti, Curcio, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel, Spada

Contrari 2 La Vita, Maioriello

Delibera

1) sono approvati i valori venali rideterminati dallo studio redatto dal professionista al quale era stato affidato il servizio in questione e risultanti, in particolare, dai "doc. 1 Relazione" e "doc. 2. Schedatura dei Piani di Zona", agli atti della presente deliberazione, nonchè i corrispondenti importi dei corrispettivi lordi, da utilizzare sia per definire il corrispettivo netto dovuto per la trasformazione del diritto di superficie sia per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, di ciascun Piano di Zona sui quali sono stati edificati immobili di edilizia economica e popolare, sia concessi in diritto di superficie che in piena proprietà, riportati nell'allegato A) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) è autorizzata, ai sensi dell'art. 31 commi 45, 46, 47, 48 e 49, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, su richiesta degli interessati, la cessione in proprietà delle aree, attualmente concesse in diritto di superficie, comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865. A tal fine:

2.1) per favorire la massima adesione dei soggetti interessati, qualora colui che intende aderire alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà non sia in grado di versare in unica soluzione il corrispettivo dovuto, potrà chiedere la rateizzazione



- del medesimo versando una prima rata pari al 30 per cento del corrispettivo dovuto e il rimanente importo in rate semestrali maggiorate dell'interesse legale fino ad un massimo di cinque anni;
- 2.2) il beneficio della dilazione verrà considerato decaduto in caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive;
- 2.3) ai sensi dell'articolo 31, comma 49, della legge n. 448 del 1998, in caso di interruzione del pagamento dilazionato, quanto versato al Comune non potrà essere restituito.
- 3) è autorizzata, su richiesta degli interessati, la procedura 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 medesime, vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, relative alla cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; tale procedura è disciplinata dal combinato disposto degli articoli 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998, dal D.M. n. 151 del 2020 e dall'articolo 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, specificamente nella maniera seguente:
- 3.1) nel caso in cui siano trascorsi oltre venti anni dalla stipula della convenzione originaria di concessione del diritto di superficie, una volta trasformato il diritto di superficie in proprietà decadono tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria;
- 3.2) nel caso in cui siano trascorsi oltre venti anni dalla stipula della convenzione originaria di concessione in proprietà delle aree e oltre quindici anni dalla data di prima assegnazione dell'alloggio ovvero altre indicazioni assimilabili risultanti dalla convenzione, qualora tale obbligo sia presente nella convenzione originaria, devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del D.P.R. n. 380 del 2001 e non risulta dovuto il corrispettivo di cui all'articolo 31, comma 49-bis della legge n. 448 del 1998;
- 3.3) per quanto riguarda le dilazioni di pagamento relative alla rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di cui al punto 3), si applica quanto previsto dall'articolo 2 del dal D.M. n. 151 del 2020.
- 4) di stabilire, in relazione a quanto disposto dall'articolo 31, comma 49, della legge n. 448 del 1998 che esclude "in ogni caso la restituzione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48", che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli convenzionali deve essere considerato sempre non negativo, anche in caso dovesse risultare più alta la somma già versata e rivalutata rispetto al calcolo derivante dall'applicazione del decreto n. 151 del 2020;
- 5) il dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, in esecuzione delle disposizioni emergenti dalla presente deliberazione, provvederà ad adottare gli indirizzi gestionali relativi alla trasformazione e alla procedura di rimozione dei vincoli e approverà gli atti necessari all'attuazione della presente deliberazione nonché gli schemi di convenzione da sottoscrivere con i soggetti che chiederanno la trasformazione o la rimozione dei vincoli;
- 6) di demandare alla Giunta comunale la revisione e l'aggiornamento dei corrispettivi lordi che potrà attivarsi in base alla valutazione dell'andamento dei parametri che determinano il valore venale delle aree interessate;
- 7) sono abrogate le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 131 del 19 giugno 2003, n. 77 del 18 maggio 2006, n. 22 del 31 gennaio 2008, n. 90 del 15 dicembre 2016.



(Omissis gli interventi di cui al verbale)

A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti **28**

Favorevoli **18** Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Garnier

Astenuti **8** Belgiorno, Betti, Curcio, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel, Spada

Contrari **2** La Vita, Maioriello

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Simonetta Fedeli

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti



Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
allegato A) - valori venali e corrispettivi PEEP	allegato A) valori venali e corrispettivi PEEP.pdf.p7m	25/03/2022
9CDC044E8AC08E2A3FC2F072FAE8D2C5C5D1A674DF6B99FEC680647CFF4B5FB6		
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE_PG_2022_113.odt.pdf.p7m	28/03/2022
8D2516ACAED665D736C57F2D9D3CEE2275A04835B0ABB311067A90AC162F81BB		
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE	PARERE_PG_2022_113.odt.pdf.p7m	01/04/2022
A8EBD920C0AF199EBB4C2C0E9E0D0EEC716917E2A35E8364762B334FC2993AA8		

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
allegato A) - valori venali e corrispettivi PEEP	allegato A) valori venali e corrispettivi PEEP.pdf.p7m	25/03/2022
9CDC044E8AC08E2A3FC2F072FAE8D2C5C5D1A674DF6B99FEC680647CFF4B5FB6		

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

ALBERTI GABRIELE

codice fiscale LBRGRL78T02G999J

num.serie: 17367693086387135809576657519376300740

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 30/07/2019 al 30/07/2022

SIMONETTA FEDELI

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 6553604081987375285

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 23/02/2021 al 23/02/2024