



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 DEL 28/06/2022

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **08:30**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Assente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Assente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Assente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Assente
TORTELLI VALENTINA	Assente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolò, Taddei Carolina.

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 31, commi 45, 46, 47, 48 e 49 della L. 448/1998, come poi modificato con D.L. 95/2012 (quanto al comma 46) e l.147/2013 (quanto al comma 48), ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree ricomprese nei piani approvati a norma della l. 167/1962 e della l. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- con D.L. 70/2011, poi convertito in L. 106/2011, sono stati aggiunti a detto art. 31 L. 498/1998 i commi 49-bis (poi sostituito con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018) e 49-ter, e con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018 il comma 49- quater, inerenti la possibilità di rimuovere i vincoli convenzionali eventualmente ancora vigenti, anche nelle convenzioni di cui all'art. 18 DPR 380/2001; anche in tal caso il corrispettivo eventualmente dovuto è calcolato in percentuale (da stabilirsi tramite decreto ministeriale) del corrispettivo indicato dal comma 48;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.3.2017 sono stati approvati i criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui sopra, e con d.m. 151/2020 è stato individuato il criterio di abbattimento percentuale di cui al richiamato comma 49-bis;

- in sede di conversione del D.L. 77/2021, la L. 108/2021, in vigore dal 31 luglio 2021, con l'art. 22-bis ha sostituito i previgenti commi 47, 48 e 49-bis, con rilevanti modifiche: nel nuovo, vigente testo, infatti:

- il comma 47 ha previsto, in tema di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che “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”;

- il comma 48 ha previsto: “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 D.L. 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-bis, infine, ha previsto: “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 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. 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 D.Lgs 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 D.Lgs 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 L. 17 febbraio 1992, n. 179](#), compresi nei piani di zona convenzionati”;

- tale nuova disciplina, volta a uniformare le procedure di cui trattasi a livello nazionale, aveva quindi introdotto un nuovo parametro di calcolo del corrispettivo previsto dal comma 48 sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sia per l'affrancazione dai vincoli convenzionali, ove dovuto, con incentivazione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che poteva essere direttamente richiesto, decorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, anche dal privato interessato, e con obbligo di risposta e definizione del procedimento entro 90 giorni dalla richiesta di trasformazione (ovvero di affrancazione ai sensi del comma 49-bis);

- la nuova disciplina comportava un significativo abbattimento dei corrispettivi rispetto a quelli dovuti, peraltro per effetto del rinvio ad un criterio di calcolo contenuto in norma (art. 5-bis D.L. 333/1992) dapprima dichiarato incostituzionale (sia pure in relazione alla determinazione dell'indennità di esproprio) e poi abrogata con D.Lgs. 325/2001;

- forse anche in ragione delle perplessità sollevate da tale tecnica legislativa, l'art. 10-quinques D.L. 21/2022, inserito dalla legge di conversione 20 maggio 2022, n. 51, ha apportato ulteriori modifiche all'art. 31 l. 448/98, tale ch :

a) al comma 47, il terzo periodo   sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena propriet , il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;

conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente,   il seguente: *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena propriet  sulle aree pu  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'unit  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 propriet . Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena propriet , il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di propriet  avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”*;

b) al comma 48, primo periodo, le parole: «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,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilit , di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#),»;

al secondo periodo, le parole: «, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unit  abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unit  abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale

maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione» sono soppresse; conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente, è il seguente: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”*;

- al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppresi; conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente, è il seguente: *“I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'[articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#). Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente*

comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli [articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), compresi nei piani di zona convenzionati”;

- il Comune di San Gimignano, che già aveva avviato la necessaria attività tecnica per adeguarsi al dettato normativo previsto dalle modifiche di cui al D.L. 77/21 come modificato in sede di conversione, intende adesso adeguarsi alla nuova normativa e quindi adottare con deliberazione del Consiglio comunale il regolamento espressamente previsto dai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 L. 448/1998, come da ultimo modificata con il ricordato art. 10-quinques D.L. 21/22 introdotto dalla legge di conversione ed in vigore dal 21 maggio 2022;

- ai sensi del comma 48, peraltro, il procedimento con termine di conclusione di novanta giorni si applica solo relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e quindi si rende necessaria l'individuazione delle aree interessate all'applicazione dello stesso;

- con l'occasione, è altresì necessario prevedere che i futuri atti di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà abbiano ad oggetto non solo le singole unità abitative ma anche, pro quota, tutte le consistenze comuni anche nelle loro componenti pertinenziali, talché per effetto del trasferimento niente residui in proprietà del Comune relativamente all'unità abitativa ed alla quota indivisa facente capo alla stessa ricompresa nell'area PEEP e comunque niente residui di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del PEEP;

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.lgs 267/2000;

VISTI:

- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- la L.R. n. 65/2014;

- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii.;

- la L.R. Toscana 13 luglio 2007, n. 38 e ss.mm.ii.;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Comunale Renata Salvadori del Gruppo “Cambiamo San Gimignano”:
dichiarazione di voto favorevole.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic Capogruppo di “Centrosinistra Civico”:
dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso;

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

DELIBERA

1) che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata a motivazione di quanto segue;

2) di adeguare alle previsioni dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 l. 448/1998, così come modificato dall'art. 10-quinques del D.L. 21/22 introdotto in sede di conversione con L. 51/22, in vigore dal 21.5.2022, la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e quindi:

- a di approvare l'elenco delle aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, predisposto dagli uffici competenti, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- b di approvare il *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni, ai sensi dell'art. 31 c. 45 della L. 448/1998 delle unità abitative e relative pertinenze realizzate in regime di edilizia convenzionata in area P.E.E.P. (L. 167/1962)”* predisposto dagli uffici competenti, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e che troverà applicazione anche per la rimozione del vincolo relativamente alle aree cedute in piena proprietà;

3) di dare atto che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste a carico dei richiedenti;

4) di autorizzare il Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici alla sottoscrizione degli atti necessari per la trasformazione del diritto di superficie e di affrancamento dei vincoli contenuti nelle convenzioni (inerenti sia il diritto di superficie che di piena proprietà) oggetto del suddetto Regolamento, con la precisazione che negli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà necessariamente essere inserita la seguente clausola a chiusura dell'identificazione dell'oggetto del contratto, da riportare anche nei successivi atti di trasferimento: *“Il trasferimento ha ad oggetto, comunque, tutte le parti comuni, pro quota, anche nelle loro componenti pertinenziali, talchè per effetto del trasferimento niente residua in proprietà del Comune relativamente all'unità abitativa ed alla quota indivisa facente capo alla stessa ricompresa nell'area P.E.E.P. oggetto della convenzione per la concessione del diritto di superficie di cui in premessa al presente atto e comunque niente residui di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. ”;*

5) Di demandare al Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici la predisposizione della relativa modulistica di dettaglio e delle conseguenti comunicazioni alla cittadinanza interessata;

6) Di demandare alla Giunta Comunale ogni eventuale disposizione che si renda successivamente necessaria nonché la predisposizione dei testi delle convenzioni tipo da utilizzare per le diverse possibili casistiche;

7) Di dare atto che il Regolamento di cui al punto 2.b entrerà in vigore nei termini di cui all'art.124 del D.Lgs.267/2000 e che lo stesso sostituisce ogni diversa determinazione precedentemente approvata che possa porsi in contrasto con i contenuti dello stesso;

Tutto ciò premesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
FIASCHI LEONARDO

Il Segretario
COPPOLA ELEONORA