



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 62 del 19/11/2021

Proponente: IL SINDACO, MONTAUTI DAVIDE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO, PROCEDURA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETÀ - ART. 31 COMMA 45 E SEGG L. N. 448/1998.

L'anno duemilaventuno e questo giorno diciannove del mese di novembre alle ore 17:00 in Campo nell'Elba nella sala consiliare del Palazzo Municipale, ha luogo in prima convocazione in seduta straordinaria l'adunanza del Consiglio Comunale convocata dal Sindaco con avvisi in data 15 novembre 2021 prot. N. 15654, con la presenza dei seguenti componenti:

MONTAUTI DAVIDE	SINDACO	Presente
MAI DANIELE	ASSESSORE	Presente
DANESI GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente
PETROCCHI VALENTINA	VICE SINDACO	Presente
PIERULIVO CESARE	CONSIGLIERE	Presente
LENZI STEFANO	CONSIGLIERE	Assente
PAOLINI CHIARA	ASSESSORE	Presente
MARASCA ALESSIA	CONSIGLIERE	Presente
BATIGNANI FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
LAMBARDI LORENZO	CONSIGLIERE	Assente
GALLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	Presente
MAZZEI MASSIMO	CONSIGLIERE	Assente

VAI DANIELE

CONSIGLIERE

Presente

Presenti n. 9

Assenti n. 4

Partecipa il SEGRETARIO del comune di Campo nell'Elba ROSSI ANTONELLA che redige il presente verbale ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MONTAUTI DAVIDE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Deliberazione n. 62 del 19/11/2021

Il Sindaco illustra il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova Convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77;

- che, in particolare, il comma 45 dell'art. 31 L. 448/98 ha stabilito che "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;

- che, come previsto al comma 46 della succitata norma, "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;

- che, sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), "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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";

- che secondo il comma 48 dell'art. 31 Legge 448/98 spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà "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 dall'ultimo 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 di stipula dell'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 diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47";

- che tale corrispettivo viene quindi calcolato ricorrendo ad un abbattimento percentuale dei valori determinati secondo l'art. 5 bis, commi 1 e 2 del D.L. 333/92, convertito in l. 359/92, per la indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità;

- che in seguito alla sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 della Corte costituzionale, è stata dichiarata l'illegittimità della norma suddetta (art. 5-bis, commi 1 e 2) e, in via consequenziale, l'illegittimità dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), che dettava analoghi criteri di calcolo;

- che con Delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte dei Conti ha chiarito che "il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree Peep) deve essere determinato dai comuni al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione [...]";

-Che con Decreto n° 151 del 28/09/2021 "Affrancazioni" è stato modificato l'art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 448/1998 con il quale si stabilisce il nuovo metodo per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di locazione;

- che, pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

- è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli derivanti dalle originarie convenzioni;
- non spetta più all'UTE, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
- non occorre una deliberazione condominiale che renda "obbligatoria" per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;
- la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.

RILEVATO che il Comune di Campo nell'Elba ha provveduto a concedere i propri terreni in diritto di superficie e/o proprietà per l'edificazione residenziale di immobili di edilizia convenzionata;

CONSIDERATO che, per l'Amministrazione Comunale è oltremodo opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate e/o eliminazione dei vincoli derivanti dalle originarie convenzioni;

RITENUTO che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, da sottoporre al visto di congruità tecnica del Responsabile dell'Area Urbanistica;

RITENUTO che, a tal fine, occorre approvare apposito regolamento per la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate;

CONSIDERATO che, in relazione a ciò, occorre informare gli assegnatari/proprietari di alloggi concessi in diritto di superficie/proprietà, al fine di creare le condizioni per la necessaria accettazione delle modalità di trasformazione in proprietà delle aree interessate e per la soppressione dei limiti di godimento delle aree Peep cedute in proprietà;

VISTO che, al termine del reperimento e della elaborazione di tutti i dati tecnici, amministrativi e finanziari, ai soggetti interessati, debitamente pre-informati, saranno forniti maggiori dettagli e notizie relative alla trasformazione del proprio diritto;

VISTA la delibera n. 22/2011 Corte dei Conti Sez. Riunite;

VISTA la Legge n. 136/2018 di modifica dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

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

VISTO il Decreto "Affrancazioni" n. 151 del 28/9/2020;

ESAMINATO il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Speciale per Revisione Statuto e Regolamenti Comunali del 18/11/2021;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della medesima legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1DI AUTORIZZARE la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalle originarie convenzioni relative ai piani approvati ai sensi della legge 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, così come disposto dall'art.31 commi 45/50 dell'art.31 della legge n.448/1998.

2DI APPROVARE il relativo aggiornamento del regolamento avente ad oggetto: "Regolamento procedura e criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento delle aree PEEP cedute in proprietà- art. 31 comma 45 e segg. Legge n. 448/98";

3DI CONCEDERE piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

4 DI STABILIRE che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

Successivamente con separata votazione che dà il seguente risultato n. 8 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Galli e Vai) espressi nelle forme di legge il presente deliberato viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, TUEL;



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 11 del 19.11.2021

IL SINDACO
MONTAUTI DAVIDE

IL SEGRETARIO
ROSSI ANTONELLA