



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 9/ 2023

SEDUTA DEL 28/03/2023 ORE 18:33

OGGETTO: LEGGE 448 DEL 23.12.1998 E S.M.I. - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.): CALCOLO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E CRITERI PER IL RECESSO ANTICIPATO DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI - PRESA D'ATTO DELLE INDICAZIONI OPERATIVE A SEGUITO DELLE MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE, PER ULTIMO, DALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022, N.51 (CONVERSIONE IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 21 MARZO 2022, N. 21 RECANTE MISURE URGENTI PER CONTRASTARE GLI EFFETTI ECONOMICI E UMANITARI DELLA CRISI UCRAINA) E APPROVAZIONE CALCOLO.

**ADUNANZA DI Prima CONVOCAZIONE
SEDUTA pubblica ordinaria**

L'anno duemilaventitre il giorno ventotto del mese di Marzo alle ore 18:333 nella Sala delle adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, vengono oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.
All'appello risultano:

Consigliere	Pres	Ass.	Consigliere	Pres	Ass.
FADDA ALESSANDRO	X		PAVANI SARA	X	
GENTILE ANTONIO	X		FAELLI GIORGIO		X
TERZI MANUEL	X		ROSSI ALESSANDRO	X	
GARULLI SABRINA	X		ZILIOLI MAURA	X	
RICCARDI MARIA CRISTINA	X		DEL PRATO JESSICA	X	
FRASANNI LUCIA	X		MAGNANI MAURA	X	
FINOTTI SARA		X			

È presente in aula l'Assessore Esterno, Rosella Scandale.
Partecipa il II Segretario Comunale Avv. Elena Beduschi che provvede alla redazione del presente Verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Dott. Fadda Alessandro assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

OGGETTO

LEGGE 448 DEL 23.12.1998 E S.M.I. - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.): CALCOLO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E CRITERI PER IL RECESSO ANTICIPATO DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI - PRESA D'ATTO DELLE INDICAZIONI OPERATIVE A SEGUITO DELLE MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE, PER ULTIMO, DALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022, N.51 (CONVERSIONE IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 21 MARZO 2022, N. 21 RECANTE MISURE URGENTI PER CONTRASTARE GLI EFFETTI ECONOMICI E UMANITARI DELLA CRISI UCRAINA) E APPROVAZIONE CALCOLO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore IV Lavori Pubblici, Patrimonio e Pianificazione Territoriale, in conformità agli indirizzi forniti dal Sindaco;

PREMESSO CHE:

- 1) la realizzazione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (in seguito denominato solo P.E.E.P) e dell'edilizia convenzionata ha consentito nel tempo, e consente tuttora, di realizzare costruzioni in diritto di superficie o in diritto di proprietà, destinate ad utilizzatori finali a costi ridotti, garantendo l'accesso al bene casa ad un'ampia fascia di popolazione, limitandone però, allo stesso tempo, la libera disposizione con l'imposizione di vincoli definiti in apposite convenzioni;
- 2) con l'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 è stato riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà, in cambio di un determinato corrispettivo, le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.;
- 3) tale disciplina, già rettificata con l'introduzione della Legge 662/1996, art.3, commi 60-65, è stata poi riscritta dalla Legge 23/12/1998 n. 448 recante "*Misure di Finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*" in particolare dai commi dal 45 al 50 dell'art. 31, che normano la facoltà da parte dei soggetti interessati di trasformare in proprietà il diritto di superficie, nonché di sostituire la convenzione per le aree originariamente già cedute;
- 4) i sopracitati commi dal 45 al 50 dell'art. 31 della Legge n.448/1998 e s.m.i. sono stati oggetto, negli anni, di un'articolata evoluzione sia normativa che giurisprudenziale, come di seguito brevemente illustrato:
 - 4.a) l'art. 5, comma 3 bis, dalla L.106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, ha introdotto la possibilità di affrancazione dai vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile. La facoltà di affrancazione dai vincoli viene estesa alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
 - 4.b) l'art. 25-undecies del D.L. 119/2018, modificando il comma 49bis dell'art.31 della Legge n. 448/1998, ha esteso la possibilità di affrancazione dei vincoli convenzionali alle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile e ha rinviato ad un decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze la determinazione della percentuale da applicare per il calcolo del corrispettivo dell'eliminazione dei vincoli;
 - 4.c) il Decreto Ministeriale n.151 del 28 settembre 2020 ha approvato, tra le altre cose, la formula da



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

applicare per il calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;

- 4.d) l'art.22 bis del D.L. n. 77/2021, introdotto dalla Legge di conversione n. 108/2021, ha sostituito i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della Legge 448/1998, in particolare modificando la base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi con la reintroduzione del valore di esproprio ed inserendo i limiti, ai corrispettivi di cui sopra, di Euro 5.000 ed Euro 10.000 per singola unità abitativa a seconda della superficie catastale;

PREMESSO INOLTRE CHE l'art. 10 quinquies, della legge 20 maggio 2022 n. 51, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, ha nuovamente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n.448 come di seguito riportato:

1. All'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) *al comma 47, il terzo periodo è 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 proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";*
- 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 utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";*
- c) *al comma 48, secondo periodo, le parole: "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" sono soppresse;*
- d) *al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppresi;*

PRESO ATTO CHE, relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, le modifiche da ultimo introdotte, come da disposizioni di legge sopra riportate, si sostanziano così come segue:

- rimodulazione del parametro di calcolo "Cc.48" per la determinazione del corrispettivo, in linea con i valori di mercato, indicando quale valore iniziale quello determinato ai sensi del c. 1 art. 37 DPR 327/2001, ovvero il Valore Venale dell'area;
- eliminazione dei limiti massimi per il corrispettivo previsti per le unità abitative e loro pertinenze, in relazione alla superficie catastale;
- obbligo per i Comuni di rispondere alle istanze pervenute entro il termine di 90 giorni, trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

VISTO CHE, ai fini del calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98, risulta essere così modificato dal suddetto art. 10-quinquies:

"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



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 (...);

RITENUTO quindi necessario, viste le numerose modifiche apportate alla legge nel corso degli anni, riordinare la disciplina comunale in materia di trasformazione del diritto di superficie e/o affrancazione dai vincoli convenzionali, nonché di sostituzione delle convenzioni per le aree originariamente già cedute in proprietà, sugli immobili di edilizia convenzionata;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Torrile n.10 del 16/05/2008 con cui sono stati approvati i criteri per il calcolo dei corrispettivi e dell'atto di cessione in proprietà per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nei P.E.E.P.;

DATO ATTO CHE, in base a quanto disposto dalla attuale formulazione del comma 48 dell'art.31 della L.448/1998 e s.m.i., secondo quanto detto sopra, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica è come di seguito quantificato:

$$Cc.48 = (Vv * 60\%) - C_0$$

$$C = Cc.48 * QM$$

dove:

- Cc.48 = criterio calcolo comma 48 art.31 L.448/1998
- Vv = valore venale del bene
- 60% = percentuale applicazione
- C₀ = 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato stipulato l'atto di cessione delle aree
- C = corrispettivo individuale
- QM = quota millesimale dell'unità immobiliare

secondo le modalità operative indicate nell'Allegato "A" – accluso alla presente deliberazione, in conformità alle modifiche normative indicate in premessa;

PRESO QUINDI ATTO dell'emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.151 del 28 settembre 2020 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" pubblicato sulla G.U. il 10/11/2020 vigente dal 25/11/2020 e del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 cd. "Governance del PNRR e Semplificazioni", come convertito definitivamente dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2021 serie generale n. 181, che con l'art. 22-bis "Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica", inserito in sede di conversione, ha corretto i criteri definiti dal Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 28/09/2020 n. 151, introducendo modifiche all'art. 31 della L. n. 448 del 1998;

RILEVATO come con il sopra menzionato decreto n. 151/2020, art.1, sia disposto che:

- a) comma 1: "il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2";
- b) comma 2: "Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione".

- c) comma 3: *"in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie"

- d) comma 4: *"il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n.448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti";*

CONSIDERATO CHE, oggetto della disciplina che regola la trasformazione, la sostituzione e l'affrancazione dai vincoli sono le disposizioni contenute nelle:

- convenzioni stipulate per la concessione del diritto di superficie, ex articolo 35, commi 7 e 8, della Legge 865/1971 (durata 60-99 anni);
- convenzioni stipulate, ex art. 35 della L. 865/1971, per la cessione del diritto di proprietà, precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992 (15/03/1992);
- convenzioni ex articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 (ora articolo 18 del DPR 380/2001), stipulate per la cessione del diritto di proprietà di durata da 20 a 30 anni;
- convenzioni sostitutive di quelle originariamente stipulate per la concessione del diritto di superficie o per la cessione del diritto di proprietà (di durata trentennale o ventennale diminuita del tempo già trascorso dalla stipula della convenzione originaria), sottoscritte, ex articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 (ora articolo 18 del DPR 380/2001);
- convenzioni edilizie, ex art. 18 del DPR 380/2001 (di durata trentennale o ventennale), stipulate da privati per ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo a interventi di edilizia abitativa, con esonero dal pagamento del "contributo di costruzione";
- convenzioni che disciplinano la realizzazione di immobili nelle cosiddette aree "Extra P.E.E.P.", ovvero aree non comprese nei programmi triennali di attuazione del P.E.E.P. ma sui quali gravano gli stessi vincoli sulle condizioni e modalità di vendita e di locazione ex art. 35 della L. 865/1971;

EVIDENZIATO altresì come il dettato normativo demandi alla competenza del Consiglio Comunale a disciplinare:

- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

DATO ATTO CHE:

- il comma 46 art.31 L.448/1998 prevede che *"le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della legge 22/10/1971 n.865 e s.m.i., e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17/02/1992 n.179 per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art.8, commi 1, 4 e 5 della legge 28/01/1977 n.10, alle seguenti condizioni:*
 - per la durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n.10/77 diminuita del tempo trascorso tra la durata di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la*



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

a.2) *in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48'';*

RITENUTO inoltre opportuno precisare che, qualora il proprietario abbia usufruito di contributi o finanziamenti regionali/statali per l'acquisto dell'alloggio oggetto della richiesta di rimozione dei vincoli, il richiedente è tenuto a restituire alla Regione Emilia Romagna o allo Stato l'importo che sarà da egli stesso quantificato sulla base della legislazione vigente;

DATO ATTO CHE i presupposti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'affrancazione dei vincoli possono così riassumersi:

- a) la decorrenza di almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione (per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà);
- b) la decorrenza di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'unità abitativa (per l'affrancazione dei vincoli);
- c) la quantificazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli può essere richiesta anche da un singolo proprietario (non è necessaria alcuna maggioranza condominiale);
- d) in seguito alla richiesta di rimozione dei vincoli, viene determinato il corrispettivo e trasmesso al richiedente entro 90 (novanta) giorni;
- e) a seguito della comunicazione di cui al punto c) il richiedente, accetta di corrispondere la cifra quantificata e comunicata, impegnandosi a sottoscrivere la nuova convenzione;

DATO ATTO INOLTRE CHE il decreto n.151/2020 e s.m.i. prevede, all'articolo 2, anche la dilazione del pagamento su istanza di parte, la quale sarà concessa alle seguenti condizioni:

- 1) pagamento del 50% dell'importo dovuto e presentazione di una garanzia fidejussoria, a copertura del rimanente 50%, rilasciata da imprese bancarie o assicurative di primaria compagnia, che rispondono ai requisiti di solvibilità come individuati al comma 1 del decreto in argomento per la rimanente parte da corrispondere, prima della firma della convenzione;
- 2) pagamento del rimanente 50% entro 12 mesi dalla firma della convenzione sostitutiva, maggiorato degli interessi legali;

VALUTATO inoltre di definire altresì le seguenti condizioni per la concessione di dilazioni del pagamento:

- a) la garanzia a prima richiesta dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata;
- b) la polizza fidejussoria dovrà indicare l'importo della rata garantita maggiorata degli interessi legali, con relativa scadenza;
- c) la scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata;

CONDIVISI QUINDI:

- 1) le modalità operative indicate nell'Allegato "A";
- 2) lo schema di convenzione tipo per la rimozione dei vincoli, allegato sotto la lettera "B" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

- 3) la modulistica relativa alla richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali da presentare su istanza di parte, allegato sotto la lettera "C" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;
- 4) la modulistica relativa all'accettazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'affrancazione del regime vincolistico determinato dal Comune di Torrile, allegato sotto la lettera "D" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO CHE la presente iniziativa richiede l'iscrizione contabile patrimoniale al bilancio anno 2023, ai sensi dell'art.49.1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., mediante apposita regolazione come segue:

- 1) ENTRATA: Tit.4, Tip.0400, Cat.01, cap.06082 "Alienazione Diritti di Superficie e Rimozione dei vincoli convenzionali PEEP" – euro 50.000,00;
- 2) SPESA: Mis.12, Prg.06, Tit.2, Mac.02, Cap.11112 "Finanziamento Interventi su Immobili ERP" – euro 50.000,00;

RITENUTO di individuare il responsabile del procedimento nella persona del geom. Zanelli Corrado, Responsabile del IV Settore – LL.PP., Patrimonio e Pianificazione Territoriale;

RICHIAMATO il seguente scenario normativo:

- Legge 22/10/1971 n.865 e s.m.i.;
- Legge 28/01/1977, n.10 e s.m.i.;
- Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001, n.380 e s.m.i.;
- Legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i.;
- Legge 20 maggio 2022 n. 51 e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale 28 settembre 2020 n.151 e s.m.i.;

ACQUISITI i pareri istruttori resi ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del T.U.E.L. e dell'articolo 23, comma 5, lett. e), del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, allegati in forma integrale al presente provvedimento e che si riportano di seguito in sintesi:

- parere di regolarità tecnica del responsabile proponente del Settore IV Lavori Pubblici, Patrimonio e Pianificazione Territoriale, geom. Corrado Zanelli: **favorevole**;
- parere di regolarità contabile del responsabile finanziario Dott.ssa Orsola Pallavera: **favorevole**;
- parere di legittimità del Segretario comunale Dott.ssa Elena Beduschi: **favorevole**;

UDITI gli interventi dei consiglieri, riassunti nel verbale di seduta, e le seguenti dichiarazioni di voto:

- Capogruppo "Prati Nuovi" Consigliere Sig. Alessandro Rossi: favorevole;
- Capogruppo "Lega Salvini Premier" consigliera Sig.ra Del Prato Jessica: astensione
- Capogruppo "Torrile Obiettivo Comune" Consigliera Sig.ra Riccardi Maria Cristina: favorevole;

CON VOTI n. 9 (nove) favorevoli e n. 2 (due) astenuti (Del Prato, Magnani), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e n. 9 (nove) votanti;

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;
2. **DI PRENDERE ATTO** delle modifiche all'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 in materia di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e di affrancazione dai vincoli relativamente a



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

immobili ricompresi in Piani Peep ed edilizia abitativa convenzionata, introdotte dall'art. 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51;

3. **DI DARE ATTO CHE**, relativamente sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia all'affrancazione dai vincoli convenzionali, le modifiche da ultimo introdotte, come da disposizioni di legge sopra riportate, si sostanziano così come segue:
- 3.a) rimodulazione del parametro di calcolo "Cc.48" per la determinazione del corrispettivo, in linea con i valori di mercato, indicando quale valore iniziale quello determinato ai sensi del c. 1 art. 37 DPR 327/2001, ovvero il Valore Venale dell'area;
- 3.b) eliminazione dei limiti massimi per il corrispettivo previsti per le unità abitative e loro pertinenze, in relazione alla superficie catastale;
- 3.c) obbligo per i Comuni di rispondere alle istanze pervenute entro il termine di 90 (novanta) giorni, trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

4. **DI PRENDERE ATTO CHE** il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica è come di seguito quantificato:

$$\text{Cc.48} = (\text{Vv} * 60\%) - \text{C}_0$$
$$\text{C} = \text{Cc.48} * \text{QM}$$

dove:

- Cc.48 = criterio calcolo comma 48 art.31 L.448/1998
 - Vv = valore venale attuale del bene
 - 60% = percentuale applicazione
 - C₀ = 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 verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato stipulato l'atto di cessione delle aree
-
- C = corrispettivo individuale
 - QM = quota millesimale
secondo le modalità operative indicate nell'Allegato A – accluso alla presente deliberazione, in conformità alle modifiche normative indicate in premessa;

5. **DI PRENDERE ATTO INOLTRE CHE** il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc. 48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

6. **DI STABILIRE CHE** per la rimozione dei vincoli di cui al punto 5) precedente:



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

- 6.1) in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

- 6.2) il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n.448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti;

7. DI APPROVARE:

- 7.a) le modalità operative indicate nell'Allegato "A";
7.b) lo schema di convenzione tipo per la rimozione dei vincoli, allegato sotto la lettera "B" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;
7.c) la modulistica relativa alla richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali da presentare su istanza di parte, allegato sotto la lettera "C" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;
7.d) la modulistica relativa all'accettazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'affrancazione del regime vincolistico determinato dal Comune di Torrile, allegato sotto la lettera "D" della presente deliberazione affinché ne diventi parte integrante e sostanziale;

8. DI DARE ATTO CHE:

- 8.a) le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà vengono attivate a richiesta dei singoli proprietari degli alloggi interessati, applicando i criteri di calcolo dei corrispettivi approvati al precedente punto 4) del presente dispositivo e secondo la modulistica di cui al precedente punto 7.c-d);
8.b) le procedure di rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni riguardanti gli immobili delle tipologie in oggetto, vengono attivate a richiesta dei singoli proprietari degli alloggi interessati, applicando i criteri di calcolo dei corrispettivi approvati al precedente punto 5) e punto 6) del presente dispositivo e secondo la modulistica di cui al precedente punto 7.c-d);
8.c) le somme che verranno ricavate dall'operazione in oggetto, saranno introitate in capitoli del Bilancio comunale come indicato al punto successivo;
8.d) i proventi derivanti dal trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà e dalla rimozione dei vincoli di cui sopra sono soggetti a vincoli di destinazione, dovendo essere reimpiegati esclusivamente nel finanziamento di interventi di eguale natura, in applicazione del principio stabilito dall'art.16 del D.L. 22 dicembre 1981, n.786, convertito in Legge 26 febbraio 1982, n.51;

9. DI CONSIDERARE CHE la presente iniziativa richiede l'iscrizione contabile patrimoniale al bilancio anno 2023, ai sensi dell'art.49.1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., mediante apposita regolazione come segue:

- a) ENTRATA: Tit.4, Tip.0400, Cat.01, cap.06082 "Alienazione Diritti di Superficie e Rimozione dei vincoli convenzionali PEEP" per euro 50.000,00;
b) SPESA: Mis.12, Prg.06, Tit.2, Mac.02, Cap.11112 "Finanziamento Interventi su Immobili ERP" per euro 50.000,00;

10. DI INIVIDUARE il Responsabile del procedimento nella persona del geom. Zanelli Corrado, Responsabile del IV Settore – LL.PP., Patrimonio e Pianificazione Territoriale;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

11. **DI INCARICARE** il Responsabile del IV Settore – LL.PP., Patrimonio e Pianificazione Territoriale, geom. Zanelli Corrado, per la stipula, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, delle convenzioni di cui all'allegato "B", potendo apportare tutte quelle integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire, in tutti i suoi aspetti, il trasferimento stesso;
12. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 e s.m., sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione "Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti Organi di indirizzo politico" nonché ai sensi dell'art. 39 nella sezione "Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio".

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti n. 9 (nove) favorevoli e n. 2 (due) astenuti (Del Prato, Magnani), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e n. 9 (nove) votanti;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Al termine della votazione rientra l'Assessore Giorgio Faelli.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Dott. Fadda Alessandro

Il Il Segretario Comunale
Avv. Elena Beduschi