



Comune di Siena
DIREZIONE URBANISTICA

ATTO DIRIGENZIALE N° 1830 del 14/07/2022

OGGETTO: PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI IN AREA PEEP ED EDILIZIA CONVENZIONATA. MODIFICHE ALLA LEGGE 448/98 APPORTATE DALLA LEGGE 51 del 20/05/2022 art. 10 quinquies. DETERMINAZIONI.

TIPO ATTO: Determina Generica

Premesso:

- che con legge 28.12.1995 n. 549, art. 3 commi 75 – 81, veniva data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- che l'art. 31, commi 45 – 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ribadiva la possibilità per i Comuni di poter cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie;
- che, in attuazione di quanto sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 26.04.2005, il Comune di Siena ha approvato uno specifico progetto operativo, successivamente adeguato in più occasioni al mutare del quadro normativo;
- che con deliberazione C.C. n. 73 del 26.09.2013 il Comune di Siena si è avvalso della facoltà concessa dalla legge ed ha approvato la "Proposta operativa relativa alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380 (edilizia convenzionata)";
- che tale deliberazione consiliare ha individuato la procedura e le modalità per rimuovere tutti i residui limiti di godimento gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP o in edilizia convenzionata, su istanza, previo pagamento di un corrispettivo e stipula di un nuovo atto in forma pubblica;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 530 del 19/03/2014 , a seguito di modifica della legge 448/98 con legge n.147 del 27/12/2013 (Art.1, co. 392) i principi di calcolo del corrispettivo sono stati adeguati alla novella legislativa ;
- che con determinazione dirigenziale n. 398 del 15/02/2021, la procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali PEEP, di cui alla citata deliberazione CC 73/2013 è stata adeguata al Decreto del Ministro Economia e Finanze n.151 del 28/09/2020, "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";

Premesso altresì:

- che con deliberazione C.C. n.218 del 25/11/2021 il Comune di Siena ha provveduto ad adeguare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'affrancazione dai vincoli convenzionali alla legge n.108 del 29/07/21 , art. 22 bis, di modifica del testo dell'art.31 (commi 47 e ss) della legge 448/98;
- che, in coerenza a tale delibera consiliare, sono stati adeguati i modelli e gli schemi convenzionali utili e necessari alle procedure di cui trattasi;

Atteso che la legge n.51 del 20 maggio 2022, legge di conversione del DL 21/2022 «Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina», all'art. 10 quinquies, in vigore dal 21/05/2022, ha nuovamente modificato l'art. 31 della L. 448/1998, negli aspetti che di seguito si sintetizzano:

- Procedura: al comma 47, il terzo periodo è sostituito con il seguente: "*Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per cui il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il comune deve*

trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

Il testo precedente imponeva che entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza si pervenisse alla definizione della procedura.

- Criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione, e conseguentemente anche per la rimozione dei vincoli convenzionali : 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 con le 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”* .

Il comma 1, dell’art. 5-bis, DL 333/1992 è stato dichiarato incostituzionale dalla Corte costituzionale, con sentenza 16 giugno 1993, n. 283 e successivamente abrogato. La norma di riferimento è divenuta così l’art.37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (TU espropriazioni).

- Eliminazione dei tetti massimi del corrispettivo: 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; al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

La legge 108/2021 aveva introdotto tetti massimi al corrispettivo di trasformazione e di affrancazione dai vincoli convenzionali secondo la superficie residenziale.

Dato conto che, al fine di verificare la portata della nuova normativa, la ricezione delle pratiche PEEP di trasformazione del diritto reale o di rimozione vincoli convenzionali è stata temporaneamente sospesa, sull’esempio di numerosi altri comuni italiani;

Riferito che la Direzione Urbanistica ha condotto una compiuta istruttoria, tenendo i contatti con altri comuni toscani e considerando gli approfondimenti forniti dall’ANCI - sez. Lombardia, che ha raccolto, su un tema così specialistico, i contributi e le istanze di numerosi enti locali del centro nord;

Effettuato un riscontro fra le modifiche introdotte dalla legge n. 51/2022 sopra descritte e l’assetto normativo e procedurale seguito fino al maggio 2022 dalla Direzione Urbanistica, a seguito del quale è stato rilevato quanto segue:

- Procedura:

I tempi procedurali seguiti dal Comune di Siena per questo tipo di pratiche sono molto compressi: la comunicazione al cittadino delle determinazioni circa il corrispettivo dovuto già avviene entro 30 gg dalla ricezione della domanda, e quindi ben prima dei 90gg che ora la legge prevede.

- Criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione, e conseguentemente anche per la rimozione dei vincoli convenzionali:

La determinazione delle modalità di calcolo del corrispettivo in essere presso il Comune di Siena – come evidenziato nella “Relazione Illustrativa”, allegato parte integrante alla delibera di CC n. n.218 del 25/11/2021 –

per la già chiara impossibilità di far riferimento a norme caducate (art. 5 bis co.1 DL 332/92) è di fatto già allineata alla nuova formulazione normativa e alle pronunce della giurisprudenza contabile citate in Relazione, che avevano anticipato l'interpretazione corretta da dare alla normativa.

Il Comune di Siena effettua già il calcolo del corrispettivo considerando come base il valore venale del bene, di cui all'art. 37 TU espropri, norma oggi espressamente richiamata dal testo vigente del comma 48 art 31 legge 448/98;

- Eliminazione dei tetti massimi del corrispettivo:

Secondo la norma oggi abrogata l'ufficio determinava il calcolo del corrispettivo in modalità ordinaria e verificava se esso era inferiore o superiore ai tetti di legge, dandone comunicazione dettagliata al cittadino. In virtù della legge 51/2022 cadono tali tetti *ex lege* ed *ex nunc*.

Dal 21/05/2022 il cittadino dovrà corrispondere al Comune di Siena per intero la somma determinata dagli Uffici, non rilevando più né la superficie catastale né i tetti massimi previgenti.

Ritenuto quindi che le procedure PEEP in essere presso il Comune di Siena, in ultimo modificate con deliberazione CC n. n.218 del 25/11/2021, per le motivazioni tecniche anzi descritte, possono considerarsi già in linea con l'attuale dizione dell'art. 31, comma 48, L. 448/98 così come modificato dall'art. 10 quinquies della legge n.51/2022, con riguardo ai tempi procedurali e ai criteri di calcolo del corrispettivo, mentre i preesistenti tetti al corrispettivo connessi alla superficie catastale vengono a cadere per legge dal 21/05/2022;

Dato atto che, una volta esecutiva la presente determinazione dirigenziale, l'ufficio competente provvederà a darne informazione alla cittadinanza e ad adeguare alla normativa vigente i modelli e i testi convenzionali attualmente in uso;

Ritenuto di provvedere in merito;

Vista l'informativa inviata sull'argomento alla Giunta Comunale e trattata nella seduta del 07/07/2022 come da documentazione in atti;

Vista la legge n. 448/1998;

Visto il Decreto Lgs. 267/2000;

Visto il Decreto sindacale n.24 del 30/04/2022, di attribuzione al sottoscritto della responsabilità della Direzione Urbanistica;

D E T E R M I N A

1. di dare atto che, per tutto quanto esposto in premessa, le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali per le aree PEEP o di edilizia convenzionata in essere presso il Comune di Siena, di cui alla deliberazione CC n. n.218 del 25/11/2021, possono considerarsi in linea con l'attuale dizione dell'art. 31, comma 48, L. 448/98, così come modificato dall'art. 10 quinquies della legge n.51/2022, con riguardo ai tempi procedurali e ai criteri di calcolo del corrispettivo;

2. di dare atto altresì che per espressa disposizione della legge n.51/2022 art 10 quinquies, i tetti al corrispettivo connessi alla superficie catastale, introdotti dalla legge n.108/2021, sono abrogati dal 21/05/2022;
3. di dare mandato ai competenti uffici di questa Direzione, una volta esecutiva la presente determinazione dirigenziale, di porre in essere gli adempimenti per la dovuta informazione alla cittadinanza e per adeguare alla normativa vigente i modelli e i testi convenzionali attualmente in uso.

f.to GIULIANI PAOLO