



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **40** del **21/07/2022**

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. Conferma dei valori venali dei Piani di Zona e disposizioni attuative.

Adunanza ordinaria del 21/07/2022 ore 15:00 seduta pubblica.
Il Vicepresidente Giacomo Sbolgi dichiara aperta la seduta alle ore 15,20.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 23 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 Vice Presidente del Consiglio Giacomo Sbolgi , con l'assistenza del Vice Segretario Generale Giovanni Ducceschi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
, Squittieri Benedetta

(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. Conferma dei valori venali dei Piani di Zona e disposizioni attuative.

Vista la D.C.C. n. 33 del 23/06/2022 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2022/2024;

Vista la D.C.C. n. 34 del 23/06/2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e relativi allegati;

Vista la D.G.C. n. 79 del 29/03/2022 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione e della Performance 2022/2024;

Vista la D.G.C. n.229 del 06/07/2022 con la quale è stata approvata l'assegnazione delle risorse del Piano Esecutivo di Gestione e della Performance 2022/2024.

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 successive modificazioni ed integrazioni da ultimo quelle effettuate dall'art. 22-bis, comma 1, lettera a), del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, e dall'art. 10-quinquies, comma 1, lettera a), del decreto legge. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni,

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.



dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, 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 il quale prevede che:

“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 il quale dispone 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. 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. 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, 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 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;

- 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 prevede 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. 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 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 secondo il quale:

“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 1-bis del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, il quale fa salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48 40-bis e 49-quater della legge n. 448 del 1998 relative alle istanze già presentate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto, vale a dire fino al 21 maggio 2022;

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”;

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.



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";

Viste:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 14 aprile 2022 "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";
- la determinazione dirigenziale n. 926 del 29 aprile 2022 "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi edificati 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 del procedimento. Approvazione dei modelli di domanda, degli schemi di convenzione e delle schede dei corrispettivi netti";

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 con tale strumento 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, la procedura di trasformazione in diritto di proprietà è stata attualmente 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;
- la modifica dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, effettuata 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 dalle suddette procedure;
- l'ulteriore recente intervento del legislatore, attraverso l'art. 10-quinquies, comma 1, lettera a), del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, con il quale si modifica nuovamente l'articolo 31, commi 47, 48 e 49-bis, della legge n. 448 del 1998, intervenendo in maniera significativa sulla modalità di calcolo del corrispettivo rispetto a quella adottata dal medesimo legislatore nel 2021 determina la necessità per l'amministrazione comunale di rivedere la propria recente deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 2022 per aggiornarla all'intervenuto mutamento delle disposizioni di legge;

Preso atto di conseguenza che, a termini attuali 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 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. 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.



Al consiglio comunale è affidata la deliberazione dei criteri, delle modalità e delle 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;

Preso atto, inoltre, che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle 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, 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 dell'articolo 31. 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 comma 49-bis 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 all'articolo 31, 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 in questione 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.

Ricordato che:

- si era resa necessaria la rideterminazione dei valori venali dei lotti inclusi nei Piani di edilizia economica e popolare 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;
- tale rideterminazione, che rappresenta l'esito di uno studio presentato da professionista incaricato con la determinazione dirigenziale n. 2822 del 29 ottobre 2021, al fine di individuare con correttezza, individua con maggiore affidabilità e con assoluta 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, conserva validità e deve essere in questa sede confermata;

Ribadito che lo studio effettuato:

- 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.

Ricordato che la procedura di revisione ed adeguamento dei corrispettivi lordi delle aree P.E.E.P. consente anche l'attivazione dell'iter di rimozione dei vincoli, di cui all'articolo 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 Piano di Zona, 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 dal comma 48", 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 dei Piani di Zona 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 precisando che tale 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";

- demandare la revisione e l'aggiornamento dei valori venali dei Piani di Zona alla Giunta comunale che procederà in base alla valutazione dell'andamento dei parametri che hanno determinato i medesimi valori 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;

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.



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 data 08.07.2022, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie, Enti e Società Partecipate in data 11.07.2022, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 4 " Urbanistica-Ambiente-Protezione Civile" in data 21.07.2022.;

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 **23**

Favorevoli **18** Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tinagli, Lin, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Romei

Astenuti **3** Lafranceschina, Stanasel, Spada

Contrari **2** La Vita, Maioriello

Delibera

1) sono confermati i valori venali, già approvati con la deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 14 aprile 2022, da utilizzare per definire il corrispettivo netto dovuto per la trasformazione del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, dei Piani di Zona sui quali sono stati edificati immobili di edilizia economica e popolare, concessi in diritto di superficie nonché in piena proprietà, indicati nell'allegato A) parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, come risultanti dai "doc. 1 Relazione" e "doc. 2. Schedatura dei Piani di Zona", agli atti 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 chi 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 ad almeno il 20 per cento del corrispettivo dovuto ed il rimanente importo in rate semestrali maggiorate dell'interesse legale fino ad un massimo di dieci 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 D.M. n. 151 del 2020:

3.4) la dilazione di cui al n. 3.3 potrà essere ottenuta previa versamento di una prima rata pari ad almeno il 20 per cento del corrispettivo dovuto ed il rimanente importo in rate semestrali maggiorate dell'interesse legale fino ad un massimo di dieci anni presentando, altresì, la garanzia fideiussoria prevista dall'articolo 2, comma 1, del D.M. 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 dal 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 la revisione e l'aggiornamento dei valori venali dei Piani di Zona alla Giunta comunale che procederà in base alla valutazione dell'andamento dei parametri che hanno determinato i medesimi valori 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, n.19 del 14 aprile 2022.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)



(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Vice Segretario Generale Giovanni Il Vice Presidente del Consiglio Giacomo
Ducceschi Sbolgi



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

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
all. A) valori venali dei Piani di Zona	all. A) valori venali dei Piani di Zona.pdf	07/07/2022
CE0A0F2B5D30AE60089CA6162C24A75F706195FDB6BDC9199AD1B328EE4126B7		
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE_PG_2022_233.odt.pdf.p7m	08/07/2022
AFE1DE150B337A43C2C7D255506BEEC014D0568FA19E1BC69E8D2B179A4E6AC4		
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE	PARERE_PG_2022_233.odt.pdf.p7m	11/07/2022
5C69F93E1D96050CD472E19506F2123B218D5278C08BD8D60AE6D56FA7D1171D		

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
all. A) valori venali dei Piani di Zona	all. A) valori venali dei Piani di Zona.pdf	07/07/2022
CE0A0F2B5D30AE60089CA6162C24A75F706195FDB6BDC9199AD1B328EE4126B7		

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.