



Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

del 25/11/2021 N° 218

OGGETTO: Alloggi PEEP e alloggi di edilizia convenzionata ex art. 18 DPR 380/2001. Procedure tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione vincoli convenzionali. Adeguamento delle procedure all'art.31, co. 48 ss della legge 448/98 come modificato dalla legge 108/2021.

Il Consiglio Comunale si è riunito nella Sala del Consiglio il giorno venticinque del mese di novembre dell'anno duemilaventuno alle ore 09:00.

| Componente | Pres. | Ass. |
|--------------------------|-------|------|
| DE MOSSI LUIGI | Si | |
| FALORNI MARCO | Si | |
| BIANCHINI MASSIMO | Si | |
| MASIGNANI ANNA | Si | |
| RAITO ELEONORA | | Si |
| DORE DAVIDE | Si | |
| PIAZZESI ANDREA | | Si |
| MASTROMARTINO FRANCESCO | Si | |
| SALVINI PAOLO | Si | |
| NARDI FULVIA | Si | |
| MAGI BARBARA | Si | |
| CASTELLANI FABIO MASSIMO | Si | |
| MINGHI FEDERICO | | Si |
| MARSIGLIETTI CARLO | | Si |
| BARTALINI TOMMASO | Si | |
| LORE' LORENZO | Si | |
| PELUSO ORAZIO | Si | |

| Componente | Pres. | Ass. |
|-----------------------|-------|------|
| MAGGIORELLI BERNARDO | Si | |
| FORZONI MAURIZIO | Si | |
| RAPONI MARIA CONCETTA | Si | |
| SELVAGGI STEFANIA | Si | |
| VALENTINI BRUNO | | Si |
| CERRETANI CLAUDIO | | Si |
| MASI ALESSANDRO | | Si |
| PERICCIOLI GIULIA | | Si |
| MICHELI LUCA | | Si |
| PICCINI PIERLUIGI | | Si |
| GRICCIOLI VANNI | | Si |
| MAZZINI MASSIMO | | Si |
| SABATINI LAURA | | Si |
| MARZUCCHI MAURO | | Si |
| CIACCI DAVIDE | | Si |
| STADERINI PIETRO | | Si |

Totale presenti: 17

Presidente della seduta:
Partecipa il Segretario Generale:

Dott. Marco Falorni
Dott. Michele Pinzuti

N. 218/2021

OGGETTO: Alloggi PEEP e alloggi di edilizia convenzionata ex art. 18 DPR 380/2001. Procedure tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione vincoli convenzionali. Adeguamento delle procedure all'art.31, co. 48 ss della legge 448/98 come modificato dalla legge 108/2021.

Il Presidente pone in discussione la seguente proposta di deliberazione inviata in precedenza ai Sigg.ri Consiglieri:

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;

Premesso altresì:

- che, con la legge n.106 del 12.07.2011, furono aggiunti i commi 49 bis e 49 ter all'art.31 legge 23.12.1998 n.448, riconoscendo per la prima volta la possibilità di rimuovere i vincoli convenzionali del PEEP o contenuti nelle convenzioni ex art.18 DPR 380/2001 (edilizia convenzionata) relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione/ canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;
- 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;

Preso atto che i cittadini del Comune di Siena si sono avvalsi nel tempo sia della possibilità di trasformare il diritto reale di superficie in diritto di proprietà (dal 2005) sia di affrancarsi dai vincoli convenzionali (dal 2013) , aderendo in gran numero ad entrambe le procedure;

Tenuto conto:

- che il riferimento normativo per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la procedura di rimozione vincoli convenzionali (che ne costituisce una percentuale) è il medesimo e si rinviene nell'art. 31 comma 48 legge 448/98;
- che il testo del citato comma 48, successivamente al 2005, è stato modificato con legge n.147 del 27/12/2013 (Art.1, co. 392) e, conseguentemente, è stata adottata la Determinazione Dirigenziale n. 530 del 19/03/2014 contenente i principi di calcolo del corrispettivo in adeguamento alla novella legislativa ;
- che con determinazione dirigenziale Direzione Urbanistica 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";

Vista la legge di conversione del D.L. 77/2021, legge n.108 del 29/07/21 , art. 22 bis, vigente dal 31/07/2021, che ha modificato il testo dell'art.31 (commi 47 e ss) della legge 448/98, ovvero la norma regolatrice delle procedure tese sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia alla affrancazione dai vincoli convenzionali PEEP ;

Atteso che tale modifica legislativa apportata all'art 31 legge 448/98, in sintesi, viene ad interessare i seguenti aspetti:

- comma 47:
 - ✓ si precisa, in tema di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà , che *"Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unita' 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."*;
-
- comma 48:
 - ✓ si cambiano le modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione, e conseguentemente anche per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali;
 - ✓ si introducono tetti massimi al corrispettivo di trasformazione secondo la superficie residenziale: *"euro 5.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione"*.
 - ✓ si introduce una riserva alle competenze del Consiglio Comunale, circa *"i criteri, le modalita' e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione"*
 - ✓ si stabilisce che *"la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà' e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari"*.
- comma 49 bis, in tema di affrancazione dai vincoli convenzionali :
 - ✓ il secondo periodo replica i tetti massimi già previsti al comma 48 per la trasformazione con alcune precisazioni: *"In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione cosi' determinato non puo' superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati"* (...) *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 decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze.

- ✓ si introducono alcune norme procedurali: *“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”;*
- ✓ si conferma la competenza del Consiglio Comunale specificando che *“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”*

• Rilevato che il Legislatore, attraverso la modifica normativa anzi descritta, a fronte di molteplici e spesso diverse proposte operative deliberate nel tempo dai singoli Enti Locali nell'esercizio della loro autonomia, ha inteso uniformare le procedure di cui trattasi a livello nazionale, disponendo una rimodulazione del parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali, inserendo il termine temporale di durata dei procedimenti tecnico amministrativi e alcune misure a favore del cittadino, quali la possibile dilazione di pagamento dei corrispettivi, i tetti massimi dei medesimi, la forma dell'atto di trasformazione/rimozione vincoli;

• Considerato altresì che, a tal fine, la competente struttura comunale ha redatto l'elaborato denominato *“Art. 31, commi 47 e ss. Legge 448/98 (come modificato dall'art.22 bis legge 108 del 29/07/2021). Adeguamento della procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi PEEP nonché della procedura tesa 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 Peep e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380. RELAZIONE ILLUSTRATIVA”*, che prevede:

- una sezione dedicata alle modalità di calcolo del corrispettivo;
- le modalità e condizioni per il pagamento del corrispettivo di trasformazione e affrancazione dei vincoli;
- il dettaglio della procedura

Tenuto conto:

- che attraverso l'espletamento delle procedure di cui all'art.31 commi 47 ss legge 448/98 i soggetti istanti possono divenire titolari del diritto reale di proprietà sul bene immobile e possono ottenere un'anticipazione temporale del godimento pieno ed illimitato del bene stesso che avrebbero alla scadenza della convenzione originaria, che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato ma anche nella libera circolazione del bene fra chiunque;
- che la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'affrancazione dai vincoli convenzionali fanno sì che gli alloggi interessati acquisiscano un *“maggior valore patrimoniale”* (comma 49 bis), con riflessi positivi per la libera commerciabilità degli immobili e sul sistema economico locale;
- che tutto ciò rappresenta anche l'interesse pubblico dell'Ente in termini finanziari, scopo cui tendevano le stesse leggi finanziarie introduttive delle descritte possibilità riguardanti gli alloggi Peep;

Atteso che la competenza del Consiglio Comunale per l'adozione del presente atto, è prevista, oltre che dall'ordinamento degli Enti Locali, anche espressamente dall'art.31 commi 48 e 49 bis legge 448/98;

Ritenuto di demandare alla competente struttura comunale (Direzione Urbanistica) l'approvazione della modulistica di dettaglio la relativa diffusione presso la cittadinanza nonché la predisposizione dei testi delle convenzioni tipo da utilizzare per le diverse possibili casistiche;

Visto il parere favorevole all'unanimità espresso della Commissione Consiliare "Assetto del Territorio" in data 22/11/2021;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Vista la legge 23 Dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi 47 e ss.;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Vista la legge 24 febbraio 2012 n.14;

Preso atto della discussione di cui al verbale in atti;

DELIBERA

1. di adeguare al dettato normativo dell'art.31 commi 47 ss legge 448/98, così come modificato dall'art.22 bis legge 108 del 29/07/2021, la procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi PEEP (già approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 26.04.2005) nonché la procedura tesa 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 Peep e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380 (già approvata con deliberazione C.C. n. 73 del 26.09.2013);
2. di approvare il seguente elaborato, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
Art. 31, commi 47 e ss. Legge 448/98 (come modificato dall'art.22 bis legge 108 del 29/07/2021). Adeguamento della procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi PEEP nonché della procedura tesa 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 Peep e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380. RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
3. di dare atto che i corrispettivi calcolati secondo le modalità indicate nel documento che costituisce allegato alla presente deliberazione, saranno applicati alle istanze tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali pervenute al Comune di Siena dal 31/07/2021, ovvero dalla data di entrata in vigore del nuovo testo dell'art.31 legge 448/98;
4. demandare alla competente struttura comunale (Direzione Urbanistica) l'approvazione della modulistica di dettaglio e la relativa diffusione presso la cittadinanza nonché la predisposizione dei testi delle convenzioni tipo da utilizzare per le diverse possibili casistiche.

Dichiarata aperta la discussione intervengono:

Entrano in aula i Sigg.ri: VALENTINI Bruno, MASI Alessandro, MICHELI Luca, PERICCIOLI

Giulia, CERRETANI Claudio, PICCINI Pierluigi, MAZZINI Massimo, STADERINI Pietro

Presenti n 25

- Ass. MICHELOTTI Francesco - omissis

Per dichiarazione di voto intervengono:

- Cons. PELUSO Orazio - omissis

- Cons. PICCINI Pierluigi - omissis

Dichiarata chiusa la discussione, non essendovi alcun altro intervento, il Presidente pone in votazione la deliberazione con il seguente esito:

| | |
|--------------------|-------|
| Presenti e votanti | n. 25 |
|--------------------|-------|

| | |
|-----------------|-------|
| Voti favorevoli | n. 25 |
|-----------------|-------|

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale la deliberazione è approvata.

Letto, confermato e sottoscritto:

**Il Presidente del Consiglio
f.to Dott. Marco Falorni**

**Il Segretario Generale
f.to Dott. Michele Pinzuti**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Il Segretario Generale
Dott. Michele Pinzuti

Siena, li 03/12/2021

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio;
Visto lo statuto comunale,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) ed è stata compresa nell'elenco, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Siena, li 03/12/2021

Il Segretario Generale
f.to Dott. Michele Pinzuti

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 03/12/2021 al 18/12/2021 ed è divenuta esecutiva il 13/12/2021 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Siena, li 03/12/2021

Il Messo Comunale
LUNETTI MONICA

Art. 31, commi 47 e ss. Legge 448/98 (come modificato dall'art.22 bis legge 108 del 29/07/2021). Adeguamento della procedura tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi PEEP nonché della procedura tesa 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 Peep e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONSEGUENTE DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI IN AREA PEEP ED EDILIZIA CONVENZIONATA.

Fin dal 2005 il Comune di Siena (deliberazione CC n. 107 del 26.04.2005) ha approvato uno specifico progetto operativo teso a rendere possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 448/98 art.31, progetto successivamente adeguato al quadro normativo in vigore, seguendo gli interventi del Legislatore (in ultimo atto dirigenziale della Direzione Urbanistica n.530 del 19/03/2014).

Con deliberazione C.C. n. 73 del 26.09.2013 , avvalendosi della facoltà concessa dalla legge, è stata approvata 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)", di cui ai commi 49 bis e 49 ter dell'art.31 della legge n.448/98.

Con determinazione dirigenziale Direzione Urbanistica 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".

La legge di conversione del D.L. 77/2021, legge n.108 del 29/07/21 , art. 22 bis è intervenuta a modificare il testo dell'art.31 (commi 47 e ss) della legge 448/98, ovvero della norma regolatrice delle procedure tese sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia tese alla affrancazione dai vincoli convenzionali PEEP .

Per quanto attiene agli aspetti tecnici, la novella legislativa al comma 48 – che attiene alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto reale di superficie in diritto di proprietà ma anche al corrispettivo per l'affrancazione dai vincoli convenzionali, che ne costituisce una percentuale – è valsa a mutare la modalità di calcolo.

L'art.31 comma 48 legge 448/98 oggi recita:

<<48. il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere

del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 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, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato 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 quadri e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadri, indipendentemente dall'atto di stipulazione della relativa convenzione... omissis>>

Eseguita un'analisi del testo storico, si rileva che il primo periodo del testo attuale del comma 48, replica esattamente quello riportato dalla legge 448/98 al momento della sua emanazione, rimasto vigente fino al 2013. Tale norma è proprio quella che si riferisce alla determinazione e al calcolo del corrispettivo.

Si riscontra che la Corte dei Conti nel periodo di vigenza della norma – dal 1998 al 2013 - più volte si è espressa sulla sua corretta interpretazione e su quali siano le modalità di determinazione del corrispettivo più coerenti con i principi contabili della Pubblica Amministrazione.

Si ricordano le principali pronunce intervenute sul tema:

- Corte Conti LOMBARDIA/1/2009/PAR – ribadita da Lombardia/478/2013/PAR;
- Sentenza Corte dei Conti a sezioni riunite in sede di controllo N. 22/CONTR/11;
- Corte Conti Emilia Romagna Deliberazione n. 258/2013/PAR;
- CORTE Conti Sez Controllo Emilia Romagna Deliberazione n. 285/2013/PAR

tutte unanimi nell'affermare l'impossibilità di far riferimento a norme caducate (art. 5 bis co.1 DL 332/92) e nell'indicare che il calcolo del corrispettivo deve essere determinato dai comuni, su parere dell'ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore venale del bene.

DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO

In considerazione di quanto sopra, si procede a determinare le modalità di calcolo del corrispettivo in applicazione dell'art.31 comma 48 e tenendo in considerazione i successivi pronunciamenti sul tema, come di seguito si descrive .

Con precedente progetto tecnico del 31/03/2005, allegato alla deliberazione CC n. 107 del 26.04.2005, il territorio comunale è stato suddiviso in tre macro-aree, all'interno delle quali sono ricompresi gli interventi PEEP in diritto di superficie con caratteristiche omogenee e precisamente :

- area PEEP Petriccio - Acqua Calda
- area PEEP San Miniato
- area PEEP Taverne d'Arbia - Ruffolo

Mantenendo la stessa impostazione dovremo determinare i nuovi valori per le tre aree, partendo dall'individuazione del valore venale riferito ad ogni metro quadro di superficie edificata.

Il valore unitario iniziale sarà determinato dalla media dei valori ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (osservatorio del mercato immobiliare) riferito alle abitazioni di tipo economico poiché trattasi di edilizia economica e popolare.

Al 60% del valore unitario a base di calcolo, dovrà essere detratto il valore degli oneri accessori, già ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita ed aggiornati sulla base di variazione ISTAT accertata dalla ultima data della loro individuazione (marzo 2005) alla data attuale.

Il corrispettivo unitario per ogni metro quadro di superficie convenzionale sarà così determinato:

corrispettivo (art. 48) = valore venale x 0,60 - oneri di concessione rivalutati

area PEEP “Pertriccio - Acqua Calda”

Valori OMI (2° semestre 2020):

| | | | |
|-----------------------|----------------|---|----------------|
| Petriccio | min | | max |
| Abitazione economiche | euro/mq. 1.200 | - | euro/mq. 1.750 |
| Acqua Calda | min | | max |
| Abitazioni economiche | euro/mq. 1.100 | - | euro/mq. 1.550 |

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.400,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.400,00 x 0,20 = euro/mq. 280,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. **280,00** x 0,60 = euro/mq. **168,00**

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 - luglio 2021 = 123,10 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da calcolo per il progetto del 2005) : euro / mq. 64,54

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 64,54 x 1,231 = euro/mq. **79,45**

corrispettivo

euro/mq. 168,00 - euro/mq. 79,45 = euro/mq. **88,55**

Il corrispettivo non potrà superare la cifra pari ad € 5.000 per le unità immobiliari con superficie catastale inferiore a mq. 125, mentre non potrà superare la cifra pari a € 10.000 per gli immobili con superficie catastale superiore a mq. 125.

area PEEP “San Miniato”

Valori OMI (2° semestre 2020):

| San Miniato | min | max |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Abitazione economiche | euro/mq. 1.150 | euro/mq. 1.600 |

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.375,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.375,00 x 0,20 = euro/mq. 275,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. 275,00 x 0,60 = euro/mq. 165,00

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 - luglio 2021 = 123,10 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da calcolo per il progetto del 2005) : euro / mq. 60,52

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 60,52 x 1,231 = **euro/mq. 74,50**

corrispettivo

euro/mq. 165,00 - euro/mq. 74,50 = **euro/mq. 90,50**

Il corrispettivo non potrà superare la cifra pari ad € 5.000 per le unità immobiliari con superficie catastale inferiore a mq. 125, mentre non potrà superare la cifra pari a € 10.000 per gli immobili con superficie catastale superiore a mq. 125.

area PEEP “Taverne d'Arbia - Ruffolo”

Valori OMI (2° semestre 2020):

| | | | |
|-----------------------|----------------|---|----------------|
| Taverne d'Arbia | min | | max |
| Abitazione economiche | euro/mq. 910 | - | euro/mq. 1.350 |
| Ruffolo | min | | max |
| Abitazione economiche | euro/mq. 1.050 | - | euro/mq. 1.450 |

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.190,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.190,00 x 0,20 = euro/mq. 238,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. 238,00 x 0,60 = euro/mq. 142,80

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 - luglio 2021 = 123,10 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da progetto del 2005) : euro / mq. 89,67

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 89,67 x 1,231 = euro/mq. 110,38

corrispettivo

euro/mq. 142,80 - euro/mq. 110,38 = euro/mq. 32,42

Il corrispettivo non potrà superare la cifra pari ad € 5.000 per le unità immobiliari con superficie catastale inferiore a mq. 125, mentre non potrà superare la cifra pari a € 10.000 per gli immobili con superficie catastale superiore a mq. 125.

Eliminazione vincoli convenzionali

In seguito alla variazione del dato di partenza (corrispettivo comma 48 art.31 l. 448/98), applicando il metodo di calcolo introdotto con Decreto MEF 28 settembre 2020 n. 151, ricaviamo i valori relativi al corrispettivo rimozione vincoli (CRV)

Decreto MEF 28 settembre 2020 n. 151

(G.U. n.280 del 10/11/2020)

Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (vigente dal 25/11/2020)

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n.448 del 1998 e successivi pronunciamenti

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

Coerentemente alla valutazione estimativa adottata per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (Cc.48) prendiamo a riferimento il valore riferito ad ogni mq della superficie convenzionale (s.c.) in modo da ottenere il valore da applicare ad mq. di s.c., in relazione al numero degli anni mancanti alla scadenza del limite (trentennale) convenzionale.

Il calcolo della s.c. , che ricomprende anche le superfici condominiali in percentuale ai millesimi di proprietà, lo assumiamo come riferimento alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Il corrispettivo non potrà superare la cifra pari ad € 5.000 per le unità immobiliari con superficie catastale inferiore a mq. 125, mentre non potrà superare la cifra pari a € 10.000 per gli immobili con superficie catastale superiore a mq. 125.

Esempio di calcolo :

macro area 1

$$Cc.48 = 88,55$$

$$ADC = 30 \text{ anni}$$

$$ATC = 10 \text{ anni}$$

anni mancanti alla scadenza trentennale convenzionale : 20

$$88,55 \times 0,5 \times (30-10)/30 = € 29,52 / \text{mq. (s.c.)}$$

MACRO AREA 1

Cc.48 = € 88,55/ mq. s.c.

| | | | | |
|--|----|-----|-------|----------|
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 1 | : € | 1,47 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 2 | : € | 2,95 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 3 | : € | 4,43 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 4 | : € | 5,90 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 5 | : € | 7,38 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 6 | : € | 8,86 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 7 | : € | 10,33 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 8 | : € | 11,81 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 9 | : € | 13,28 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 10 | : € | 14,76 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 11 | : € | 16,23 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 12 | : € | 17,71 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 13 | : € | 19,18 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 14 | : € | 20,66 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 15 | : € | 22,14 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 16 | : € | 23,61 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 17 | : € | 25,09 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 18 | : € | 26,56 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 19 | : € | 28,04 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 20 | : € | 29,52 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 21 | : € | 30,99 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 22 | : € | 32,47 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 23 | : € | 33,94 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 24 | : € | 35,42 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 25 | : € | 36,89 | mq/ (sc) |

P.E.E.P. PETRICCIO / ACQUA CALDA

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

22- Cerchiaia, 13- D. Boninsegna, 10- via Orlandi, 14- via Federighi, 9- viale Sclavo, 24- Coroncina II, 7 - via Napoli, 6- Petriccio.

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

Petriccio, Acqua Calda, Uncinello, Torre Fiorentina, San Prospero, Cappuccini, Palazzo Diavoli, Marciano, Vico Alto, Viale Bracci, Malizia, Scacciapensieri, Ravacciano, Valli, Strada di Busseto, Viale Cavour, Viale Sclavo, Coroncina, Cerchiaia.

MACRO AREA 2

Cc.48 = € 90,50/ mq. s.c.

| | | | | |
|--|----|-----|-------|----------|
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 1 | : € | 1,51 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 2 | : € | 3,02 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 3 | : € | 4,52 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 4 | : € | 6,03 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 5 | : € | 7,54 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 6 | : € | 9,05 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 7 | : € | 10,56 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 8 | : € | 12,07 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 9 | : € | 13,57 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 10 | : € | 15,08 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 11 | : € | 16,59 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 12 | : € | 18,10 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 13 | : € | 19,61 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 14 | : € | 21,12 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 15 | : € | 22,62 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 16 | : € | 24,13 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 17 | : € | 25,64 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 18 | : € | 27,15 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 19 | : € | 28,66 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 20 | : € | 30,17 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 21 | : € | 31,68 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 22 | : € | 33,18 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 23 | : € | 34,69 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 24 | : € | 36,20 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 25 | : € | 37,71 | mq/ (sc) |

P.E.E.P. SAN MINIATO

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

19- Sant'Andrea a Montecchio, 16- Pian delle Fornaci, 18- Costalpino, 15- Costafabri, Bando Conti- San Miniato.

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

San Miniato, Sant'Andrea a Montecchio, Pian delle Fornaci, Costalpino, Costafabri, Colonna San Marco, Terrenzano, Montalbucco, Policlinico, Stellino, Montarioso, Bottega Nuova, Malafrasca.

MACRO AREA 3

Cc.48 = € 32,42/ mq. s.c.

| | | | | |
|--|----|-----|-------|----------|
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 1 | : € | 0,54 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 2 | : € | 1,08 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 3 | : € | 1,62 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 4 | : € | 2,16 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 5 | : € | 2,70 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 6 | : € | 3,24 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 7 | : € | 3,78 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 8 | : € | 4,32 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 9 | : € | 4,86 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 10 | : € | 5,40 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 11 | : € | 5,94 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 12 | : € | 6,48 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 13 | : € | 7,02 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 14 | : € | 7,56 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 15 | : € | 8,10 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 16 | : € | 8,64 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 17 | : € | 9,18 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 18 | : € | 9,72 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 19 | : € | 10,27 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 20 | : € | 10,81 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 21 | : € | 11,35 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 22 | : € | 11,89 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 23 | : € | 12,43 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 24 | : € | 12,97 | mq/ (sc) |
| Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) | 25 | : € | 13,51 | mq/ (sc) |

P.E.E.P. TAVERNE D'ARBIA - RUFFOLO

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

Taverne d'Arbia,

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

Taverne d'Arbia, Ruffolo, Isola d'Arbia, Due Ponti, l'Abbadia, Renaccio, Presciano, Vico d'Arbia, Ponte a Bozzone, Pieve a Bozzone, Volte Basse.

ASPETTI PROCEDURALI

Modalità procedurali

La trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, così come l'affrancazione dai vincoli convenzionali, avviene attraverso la presentazione di un'istanza al Comune di Siena da parte dei singoli titolari degli alloggi interessati, per la rispettiva quota di proprietà risultante dal regolamento di condominio. Il Comune di Siena, effettuata l'istruttoria procede a calcolare il corrispettivo dovuto e lo comunica al cittadino istante, il quale, se lo accetta, procede al relativo versamento e alla stipula di un nuovo atto convenzionale, nelle forme di legge e con i contenuti determinati dal Comune.

Nel dettaglio:

Il cittadino può inoltrare l'istanza tesa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o all'eliminazione dei vincoli sulle aree concesse in diritto di proprietà, utilizzando gli appositi moduli predisposti a cura della Direzione Urbanistica. I modelli sono disponibili e scaricabili dal sito web comunale. La domanda può pervenire al Comune di Siena via PEC, via posta o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

A tale domanda il cittadino dovrà allegare i seguenti documenti:

- atto di assegnazione dell'alloggio o ultimo atto di compravendita;
- calcolo superficie convenzionale dell'unità immobiliare e relative pertinenze (Mod. "A");
- visura e planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari e relative pertinenze;
- tabelle quote millesimale condominiali;
- fotocopia del documento di identità del richiedente e codice fiscale.

Entro trenta giorni (dalla data di protocollo di arrivo della domanda), completa in ogni sua parte, la stessa Direzione Urbanistica provvederà a calcolare il corrispettivo dovuto informando il richiedente.

Entro i successivi trenta giorni il cittadino dovrà dichiarare, su apposito modulo (Mod. C), la propria adesione scritta e dimostrare l'avvenuto versamento di un acconto sul totale del corrispettivo, pari al 30% . Il saldo (restante 70%) avverrà prima della firma dell'atto convenzionale, o in unica soluzione o con dilazione, come descritto più avanti.

Con la medesima modalità il cittadino esprimerà anche la propria preferenza sulla forma dell'atto convenzionale da stipulare (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e la scelta del Pubblico Ufficiale Rogante (Segreteria Comunale o Notaio di fiducia).

Segue la determinazione dirigenziale a contrarre che riepiloga il procedimento ed accerta l'entrata in bilancio. Ad essa, una volta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula dell'atto convenzionale che chiude il procedimento, che vede come parti il cittadino richiedente e i competenti rappresentanti del Comune di Siena.

Il procedimento, salva la sospensione dei termini per richiesta documentale come per Legge, deve espletarsi in massimo 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

Modalità di pagamento

Il corrispettivo stabilito per la trasformazione del diritto di superficie in quello di proprietà, così come per l'affrancazione dai vincoli convenzionali, viene corrisposto al Comune di Siena in due momenti.

Il 30% del totale viene pagato alla formale accettazione dell'importo determinato dal Comune.

Il versamento del restante 70% della somma complessivamente dovuta al Comune di Siena, a saldo, avviene prima della sottoscrizione della nuova convenzione.

Il saldo può essere corrisposto o in un'unica soluzione, presentando la ricevuta in sede di stipula, oppure dilazionato in max n. 4 rate semestrali di pari importo, maggiorate degli interessi al tasso legale vigente e garantite da fidejussione bancaria/assicurativa con garanzia "a prima richiesta", e saldo entro 2 anni dalla data del rogito/accettazione .

La stipulazione e la trascrizione della convenzione presso l'Agenzia delle Entrate possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.