



COMUNE DI PISA
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO
P.O. Ufficio Stime, Espropri e Demanio Marittimo
U.O. Espropri

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Tel: 050 910251 / 050 910585
050 910259
Fax: 050 910369
e-mail: espropri@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 6 dicembre 2013

Oggetto: Aree PEEP. Eliminazione vincoli alla libera commerciabilità degli alloggi.
Integrazione delibera di C.C. n.56 del 13.12.2012. Relazione illustrativa.

L'art.31, commi da 45 a 50, della legge 23.12.1998 n. 448 consente ai comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della citata legge n. 448/1998.

L'art. 5, comma 3bis, della legge n. 106/2011 ha modificato il citato art. 31 della legge n. 448/98 introducendo i commi 49bis e 49ter in forza dei quali possono essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977).

L'applicazione dell'art. 5, comma 3bis, della legge n. 106/2011 è subordinata alla condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e può avvenire mediante stipula di convenzione in forma pubblica, stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, 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 risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98, percentuale questa da stabilirsi, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281.

La norma è divenuta di fatto applicabile a seguito dell'entrata in vigore del comma 16-undecies dell'art.29 del D.L. 29 dicembre 2011, n.216, aggiunto dalla legge di conversione 24 febbraio 2012, n.14, che ha stabilito che la percentuale di cui al citato comma 49-bis venga stabilita dai comuni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 13.12.2012 è stato deciso di procedere con la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione in favore degli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP che ne facciano richiesta a condizione, tra l'altro, che sia effettuato il pagamento di un ulteriore corrispettivo, oltre a quello previsto dal comma 48 dell'art.31 della legge n.448/98, calcolato, per la quota

corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale su 30 anni il 40 per cento del valore venale dell'area.

A seguito della entrata in vigore del comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 6 luglio 2012 n.95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n.135, che ha sostituito il punto a) del comma 46 dell'art.31 della Legge 448/98, la durata delle convenzioni da stipulare ai sensi dell'art.8 della legge 28 gennaio 1977, n.10 (oggi art.18 D.P.R. n.380/2001) per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per la sostituzione delle convenzioni di cessione del terreno in proprietà stipulate ai sensi dell'art.35 della legge 865/71, è stata ridotta da 30 a 20 anni, diminuita del tempo trascorso tra la data della stipula 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.

Si rende pertanto necessario, in conseguenza della riduzione temporale dei vincoli, rimodulare il calcolo del corrispettivo da versare al Comune ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter dell'art.31 della Legge 448/98, ripartendo in maniera proporzionale su 20 anni (anziché su 30) il 40 per cento del valore venale dell'area, fermi restando i criteri di valutazione e le altre condizioni stabilite nella citata delibera C.C. n.56/2012.

A seguito della mozione approvata dal Consiglio Comunale in data 9.04.2013, con la quale il Consiglio impegnava il Sindaco e la Giunta a verificare la possibilità di una modifica della suddetta delibera consiliare n.56/2012, rendendo possibile il pagamento rateizzato dei corrispettivi di cui trattasi, si è elaborata, anche sulla base delle indicazioni dell'Assessorato competente, la proposta di rateizzazione inserita in delibera, che prevede la possibilità di rateizzare il corrispettivo in massimo cinque anni (10 rate semestrali), con la corresponsione degli interessi legali.

In questo caso il contratto di trasformazione/sostituzione della convenzione sarà stipulato successivamente al pagamento del saldo. In caso di recesso da parte del richiedente dalla volontà di modificare la convenzione, sarà restituita, entro l'anno solare successivo a quello della richiesta, la somma in linea capitale fino a quel momento versata, senza corresponsione di interessi. L'importo della caparra sarà incamerato dal Comune di Pisa a titolo di penale.

GR/gr
file: Relazione illustrativa.doc

Il funzionario responsabile
Gabriele Ricoveri

