



COMUNE DI PISA

DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 36 DEL 24/06/2022

OGGETTO: AREE P.E.E.P. PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE DALL'ART. 10-QUINQUES DEL DECRETO UCRAINA BIS, RELATIVAMENTE ALLE MODALITA' DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LE SOSTITUZIONI, TRASFORMAZIONI E RIMOZIONI DEI VINCOLI SUGLI ALLOGGI. AGGIORNAMENTO DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 63 DEL 7 DICEMBRE 2021.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in applicazione delle leggi n. 549/95 e n. 662/96 ed in ultimo della legge n. 448/98 sue mm. e ii., art.31 commi 45 e seguenti, l'Amministrazione Comunale ha dal 1999 avviato le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, per la sostituzione delle convenzioni di cessione delle aree in proprietà ed in ultimo ha avviato le procedure per l'eliminazione di tutti i vincoli legati alla libera commerciabilità degli alloggi realizzati su aree già concesse o cedute ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, di seguito denominate aree Peep;

VISTE in materia di trasformazione, sostituzione o rimozione dei vincoli sulle aree peep le precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.) n. 56 del 13/12/2012, integrata dalla deliberazione di C.C. 4 del 27/02/2014, la delibera di C.C. n. 53 del 17/12/2019 ed in ultimo la delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021;

RICHIAMATA in particolare quest'ultima deliberazione che ha stabilito in forza dell'entrata in vigore dell'art. 22-bis del Decreto Legge (D.L.) 31 maggio 2021 n. 77 comunemente detto Decreto Semplificazioni bis, convertito con modificazioni nella Legge 29 luglio 2021 n. 108 le procedure per la determinazione dei corrispettivi e per le loro modalità di pagamento;

PRESO ATTO che il Legislatore con l'introduzione dell'art. 10-quinques del D.L. n.21 del 21/03/2022 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina" convertito con modificazioni nella Legge 20 maggio 2022, n. 51, i cui effetti sono esecutivi dal giorno successivo alla pubblicazione (21/05/2022), ha nuovamente modificato il comma 48 e il comma 49-bis dell'art.31 della Legge n. 448/98, aumentando notevolmente gli importi dei corrispettivi da versare ai Comune per la trasformazione, sostituzione o rimozione dei vincoli (portandoli a dei valori maggiori rispetto alla normativa precedente al D.L. 77/2021);

RITENUTO nell'attuale quadro normativo che si è venuto a creare di stabilire che la novella normativa si applicherà per le richieste presentate dopo il 21/05/2022, aggiornando in tale senso gli allegati 1 e 2 della delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021 nel seguente modo:

- il VA (valore dell'area), che costituisce la base di calcolo per la determinazione del corrispettivo non è più il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 e cioè metà del valore venale dell'area, ma l'intero valore venale dell'area;

- di prendere atto che la norma ha eliminato i tetti a 5.000,00 euro per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze) e 10.000,00 euro per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);

PRESO ATTO delle numerose richieste presentate dai proprietari degli alloggi prima del 21/05/2022 e delle pratiche in corso di definizione con i valori precedenti all'entrata in vigore della novella normativa;

PRESO ATTO altresì che per queste richieste il quadro normativo deve ancora essere definito in tal senso, prova ne è l'emendamento approvato in data 17/06/2022 in V° commissione al Senato della Repubblica il cui testo riporta: *«L'articolo 10-quinquies del decreto legge 21 marzo 2022, n.21, convertito, con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, si applica alle istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, di cui all'articolo 31, comma 47, della legge 23 dicembre 1998, n.448 ed alle istanze volte 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 delle stesse, contenuti nelle convenzioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 per la cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie, di cui all'articolo 31, commi 46 e 49-bis, della medesima legge 23 dicembre 1998, n. 448, ovvero contenuti nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di cui all'articolo 31, comma 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, presentate dai soggetti interessati a decorrere dalla data 21 maggio 2022. Alle istanze di cui al periodo precedente presentate anteriormente alla data del 21 maggio 2022 continua ad applicarsi la disciplina legislativa previgente.»*

CONSIDERATO inoltre che le procedure amministrative di trasformazione, sostituzione e rimozione dei vincoli, approvate dalla delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021 prevedono i seguenti passaggi:

- richiesta di determinazione del corrispettivo da parte del proprietario;
- determinazione del corrispettivo da parte dell'ufficio tecnico comunale e comunicazione all'interessato;
- accettazione da parte dell'interessato con versamento del 20% del corrispettivo a titolo di caparra e presentazione del modello di accettazione;
- predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'atto dirigenziale che approva lo schema di contratto e che dispone la vendita del terreno, la sostituzione della convenzione o l'affrancazione dai vincoli;
- atto notarile;

RITENUTO quindi, come anche riportato da specifico parere richiesto alla Avvocatura Civica, che in base al nostro regolamento il "procedimento amministrativo" si avvia con l'istanza del cittadino di richiesta di determinazione del corrispettivo, si compone di una "proposta" da parte dell'Amministrazione Comunale che comunica il corrispettivo determinato dal proprio ufficio tecnico e può ritenersi "concluso" per l'Amministrazione con

l'accettazione dell'importo da parte del proprietario e il versamento del 20% del corrispettivo a titolo di caparra;

ACCERTATO che non addivenire alla stipula del rogito notarile comporterebbe una responsabilità precontrattuale ben potendo il soggetto che ha valutato l'accettazione dell'offerta in base alle condizioni della norma vigente fino al 21 maggio subire un danno da un diverso e più oneroso conteggio fatto con la nuova normativa (in sostanza essendo già completato l'incontro negoziale tra il Comune ed il cittadino ben potrebbe quest'ultimo, in caso di mancata effettuazione del rogito notarile alle condizioni concordate, chiedere un risarcimento per responsabilità precontrattuale in misura pari al maggior onere a suo carico);

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e sue mm. e ii.;

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa che si intendono integralmente approvate e nell'attesa di una più chiara e organica normativa sulla materia:

-di confermare quanto disposto dalla delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021 là dove questo non entri in contrasto con le modifiche normative introdotte dall'art. 10-quinques del D.L. n.21 del 21/03/2022 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina" convertito con modificazioni nella Legge 20 maggio 2022, n. 51.

In particolare vengono aggiornati gli allegati 1 e 2 della suddetta delibera nel seguente modo:

- il VA (valore dell'area), che costituisce la base di calcolo per la determinazione del corrispettivo non è più il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 e cioè metà del valore venale dell'area , ma l'intero valore venale dell'area;

- la norma ha eliminato i tetti a 5.000,00 euro per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze) e 10.000,00 euro per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);

-di ritenere concluse le procedure la cui accettazione da parte del proprietario è pervenuta prima del 21/05/2022 e pertanto di autorizzare il Dirigente a procedere alla stipula del contratto definitivo secondo le disposizioni già assunte in conformità della delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021;

-di dare la facoltà al proprietario di sospendere le richieste presentate prima del 21/05/2022 e non ancora concluse, in attesa di più chiara e organica normativa sulla materia;

-di dare atto altresì che per le aree già di proprietà con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92 (aree presenti nel Peep 2003) viene confermato quanto già stabilito dalla delibera di C.C. n. 63 del 07/12/2021;

-di fare salve tutte le altre decisioni assunte in materia che non sono in contrasto con la presente delibera;

-di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione;

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

In ragione di definire le richieste in corso;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

—