COMUNE DI PISA

DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Servizi Amministrativi Mobilità

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 73 DEL 17/11/2021

OGGETTO: **AREE P.E.E.P. NUOVA DISCIPLINA PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ, LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA LIBERA COMMERCIABILITÀ DEGLI ALLOGGI**

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 a tale proposito 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 ed in ultimo la delibera di C.C. n. 53 del 17/12/2019, che disciplinano le procedure per la determinazione dei corrispettivi e per le loro modalità di pagamento;

PRESO ATTO

-che nel Comune di Pisa ad oggi risultano 1725 alloggi realizzati nei tre grandi programmi Peep:

1° programma Peep anni 70/80, che comprende 1313 alloggi realizzati in gran parte nella zona di Cisanello e in parte minore nelle frazioni di Marina di Pisa e di Riglione-Oratoio;

Peep denominato Peep 95, che comprende 232 alloggi realizzati nelle aree di Porta a Lucca, Sant'Ermete, Ospedaletto, Riglione, Marina di Pisa e Cep;

Peep denominato Peep 2003 che ad oggi conta 180 alloggi inseriti nelle schede norma 7.3 e 7.7 di Cisanello, 18.2 di Barbaricina, 21.1 di San Piero a Grado e 27.4 di San Marco. Per quest'ultimo occorre precisare che essendo in fase di attuazione gli altri alloggi che nel frattempo sono stati realizzati o che sranno realizzati in futuro entreranno nel computo allorquando saranno trascorsi almeno 5 anni dell'atto della prima assegnazione come prevede la normativa;

-che a seguito della sopra richiamata delibera di C.C. n. 53/2019, che ha applicato alla determinazione dei corrispettivi la percentuale di riduzione maggiore consentita dall'allora normativa e che ha attivato la possibilità della completa liberalizzazione rispetto alla vendita e alla locazione di tutte le convenzioni Peep, sono state inviate 1226 comunicazioni ai singoli proprietari degli alloggi con l'indicazione "puntuale" dell'importo da versare e delle procedure da attivare per l'eliminazione dei vincoli Peep;

-che ad oggi risultano:

-"trasformate o sostituite" le convenzioni relative a 628 alloggi (412 dal 1999 al 2019, 216 dopo la delibera di C.C. n.53/2019);

-91 sono i contratti ancora da stipulare, cioè istanze trattate e concluse ma in attesa di rogito;

-32 le istanze da trattare;

VISTE le novità introdotte alla materia dall'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, che riguardano in maniera particolare le procedure di calcolo del corrispettivo, che potremmo sintetizzare nel seguente modo:

-la base per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli non è più il valore venale dell'area bensì il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, che sostanzialmente corrisponde alla metà del valore venale dell'area.

-l'introduzione per i corrispettivi dei tetti massimi a 5.000,00 e 10.000,00 euro in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio e delle relative pertinenze;

-la possibilità per le trasformazioni del diritto di superficie in proprietà di procedere alla contestuale rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione con il pagamento del corrispettivo previsto dal comma 49-bis;

RITENUTO pertanto che per il Comune di Pisa, a seguito dell'entrata in vigore della suddetta normativa, si configura la seguente situazione:

1) Per le aree cedute in proprietà con convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/92 (aree inserite nel 1° Programma Peep anni 70/80) si consente, dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art.31 comma 48 della legge 448/98, la sostituzione della convenzione con una nuova convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 8 della legge 10/77;

In questo caso il corrispettivo viene determinato come da allegato N.1 alla presente deliberazione.

2) Per le aree concesse in diritto di superficie (aree inserite nel 1° Programma Peep e nel Peep denominato Peep 95) si consente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la completa eliminazione di tutti i vincoli Peep dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 e comma 49-bis della legge 448/98;

In questo caso il corrispettivo viene determinato come da allegato N.2 alla presente deliberazione.

3) Per le aree già di proprietà con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92 (aree presenti nel Peep 2003) si consente la completa eliminazione di tutti i vincoli Peep, dietro il pagamento di un corrispettivo già determinato a norma della delibera di C.C. n. 53/2019 in € 1.000,00/alloggio;

VISTA sull'argomento la deliberazione della Giunta Comunale (G.C.) n. 230 del 21/10/2021, che recepisce le indicazioni normative relative alle nuove modalità di calcolo del corrispettivo consentendo la trattazione delle istanze già pervenute e da definire;

PRESO ATTO che ad oggi la nuova normativa produrrà i seguenti effetti:

-per il 1° Programma Peep: si prevede una forte riduzione dei corrispettivi da versare al Comune sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia per la sostituzione delle convenzioni delle aree già in proprietà, riduzione non quantificabile in termine di percentuale perché andrà visto per ogni singolo alloggio l'eventuale applicazione del tetto a 5.000,00 o 10.000,00 euro in funzione della superficie;

-per il Peep 95: non si prevede alcuna variazione dei corrispettivi da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà in quanto già con la precedente normativa questo risultava pari a zero a norma del comma 49 che esclude in ogni caso la retrocessione di somme già versate e portate in detrazione a norma del comma 48. Oggi, essendo ulteriormente ridotta la base di valutazione del valore dell'area in quanto siamo passati da una riduzione del 50% del Valore Venale al 60% di VA (dove VA = metà del valore venale), permanendo i valori attuali, così come confermati per 2021, il corrispettivo sarà necessariamente pari a zero;

-per il Peep 2003: vale lo stesso ragionamento già fatto con la deliberazione di C.C. n. 53/2019 e cioè che stante la particolarità delle assegnazioni delle aree agli operatori che sono già proprietari delle stesse avviene che risulti inapplicabile il conteggio previsto dal comma 48 e 49-bis e pertanto si ripropone il pagamento di un corrispettivo di € 1.000,00 ad alloggio;

RITENUTO pertanto, per le motivazioni suddette, di applicare la suddetta nuova normativa alle richieste in corso nel seguente modo:

-per le istanze relative al 1° programma Peep anni 70/80 di rideterminare i corrispettivi.

Nel caso in cui il corrispettivo dovesse essere minore dell'importo già versato (caparra/rate o in alcuni casi anche saldo) si prevede la restituzione della differenza;

Nel caso in cui il corrispettivo dovesse essere maggiore dell'importo già versato (caparra/rate) si chiederà il pagamento del nuovo saldo in maniera rateizzata o in unica soluzione al momento del rogito;

-per le istanze relative al Peep 95 e 2003 di fare salve le procedure in corso;

RITENUTO inoltre necessario, sempre per le motivazioni suddette, di applicare la suddetta nuova normativa alle istanze che verranno presentate;

RITENUTO OPPORTUNO concedere alla presente delibera l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza di definire le richieste in corso;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, 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, dal Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata – Servizi Amministrativi alla Mobilità – Espropri (Allegato A) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

DELIBERA

- di dare atto che in virtù delle modifiche introdotte dall'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:

1) Per le aree cedute in proprietà con convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/92 (aree inserite nel 1° Programma Peep anni 70/80) si consente, dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art.31 comma 48 della legge 448/98, la sostituzione della convenzione con una nuova convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 8 della legge 10/77;
In questo caso il corrispettivo viene determinato come da allegato N.1 alla presente deliberazione.

2) Per le aree concesse in diritto di superficie (aree inserite nel 1° Programma Peep e nel Peep denominato Peep 95) si consente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la completa eliminazione di tutti i vincoli Peep dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 e comma 49-bis della legge 448/98;
In questo caso il corrispettivo viene determinato come da allegato N.2 alla presente deliberazione.

3) Per le aree già di proprietà con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92 (aree presenti nel Peep 2003) si consente la completa eliminazione di tutti i vincoli Peep, dietro il pagamento di un corrispettivo già determinato a norma della delibera di C.C. n. 53/2019 in € 1.000,00/alloggio;

-di stabilire, per le motivazioni dette in premessa, che qui si richiamano integralmente:

Per le richieste in corso di applicare la suddetta nuova normativa nel seguente modo:
-per le istanze relative al 1° programma Peep anni 70/80 di rideterminare i corrispettivi.
Nel caso in cui il corrispettivo dovesse essere minore dell'importo già versato (caparra/rate o in alcuni casi anche saldo) si prevede la restituzione della differenza;
Nel caso in cui il corrispettivo dovesse essere maggiore dell'importo già versato (caparra/rate) si chiederà il pagamento del nuovo saldo, in maniera rateizzata o in unica soluzione, al momento del rogito;
-per le istanze relative al Peep 95 e 2003 di fare salve le procedure in corso;

Vengono inoltre fatte salve le comunicazioni già inviate ai proprietari degli alloggi realizzati su aree Peep e inviate a seguito della delibera di C.C. n. 53/2019 a condizione che queste siano ancora valide in termine di quantificazione del corrispettivo.
Ad oggi quindi le comunicazioni già inviate ai proprietari degli alloggi inseriti nel Peep 95 e nel Peep 2003 sono da considerarsi ancora valide, quelle inviate ai proprietari di alloggi inseriti nel 1° Programma Peep anni 70/80 non sono da considerarsi più valide.
E' comunque intenzione dell'Amministrazione Comunale, allo scopo di agevolare ed incentivare il ricorso alla trasformazione, alla sostituzione e alla rimozione dei vincoli Peep, pubblicizzare alla cittadinanza

interessata le novità normative. Nell'attesa quindi di poter decidere tempi e modi per poter organizzare una nuova campagna di comunicazione puntuale, viene stabilito quanto segue:

Per gli alloggi facenti parte del 1° Programma Peep anni 70/80 e del Peep 95:

Dove non vi sia comunicazione valida da parte del Comune il proprietario di un alloggio o suo delegato dovrà presentare un'istanza all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP), secondo un modello (mod.1) da presentare in marca da bollo per richiedere la determinazione del corrispettivo.

Il modello sarà presente sia sul sito del Comune che presso gli uffici.

Ai fini della determinazione dei corrispettivi ma anche ai fini di poter stabilire la validità o meno di una comunicazione già inviata, il Comune, nel mese di gennaio di ogni anno, stabilisce i valori unitari di mercato per i terreni non urbanizzati per ciascuna zona omogenea che costituisce la base di calcolo per la determinazione di VA.

Stabilito ex novo o meno l'importo del corrispettivo da versare al Comune il proprietario dell'alloggio o suo delegato dovrà presentare un'istanza all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP), secondo un modello (mod.2) da presentare in marca da bollo per richiedere, una volta accettato il corrispettivo da versare al Comune, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o la sostituzione della convenzione in proprietà.

Prima della presentazione della richiesta il proprietario dovrà versare all'amministrazione comunale un acconto, a titolo di caparra, pari al 20% del corrispettivo.

Alla richiesta andrà quindi allegata la ricevuta del versamento effettuato e dovrà essere indicata la modalità di pagamento del saldo.

Per il pagamento del saldo è data facoltà al proprietario dell'alloggio di richiedere la rateizzazione alle seguenti condizioni:

-la durata della rateizzazione non potrà essere superiore a cinque anni, ripartita in massimo dieci rate semestrali;

-sul debito residuo saranno applicati gli interessi legali da pagarsi unitamente alla rata di riferimento;

-l'atto di trasformazione/sostituzione sarà stipulato successivamente al pagamento del saldo;

-al proprietario che non intenda più proseguire nel versamento delle rate e intenda quindi recedere dalla volontà di trasformare/sostituire, sarà restituita la somma in linea capitale sino a quel momento versata. L'importo della caparra verrà invece incamerato dal Comune;

Per gli alloggi facenti parte del Peep 2003:

Si conferma la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla libera commerciabilità degli alloggi dietro il versamento di un corrispettivo determinato in € 1.000 per ciascun alloggio e relative pertinenze.

Il proprietario dell'alloggio o suo delegato dovrà presentare un'istanza all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP), secondo un modello (mod.3) da presentare in marca da bollo.

Prima della presentazione del modello il proprietario dovrà versare l'importo di € 1.000,00 e allegare la ricevuta del versamento alla richiesta.

Il modello, se non ancora trasmesso al proprietario, sarà presente sia sul sito del Comune che presso gli uffici.

Per tutti gli alloggi

Con provvedimento dirigenziale in attuazione della volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli verrà approvato lo schema di contratto.

Il provvedimento verrà notificato al richiedente, che dovrà consegnarlo, unitamente a tutta la documentazione tecnica richiesta, al notaio incaricato della stipula.

Il notaio verrà scelto dal proprietario dell'alloggio e tutte le spese dell'atto saranno a suo completo carico. A tale proposito viene fatto salvo per l'amministrazione comunale l'accordo già siglato tra Comune di Pisa e Consiglio notarile di Pisa per la calmierazione dei prezzi di stipula per questi tipi di contratti.

Si precisa che di norma tra la notifica del provvedimento dirigenziale e la stipula del contratto non dovranno trascorrere più di 90 giorni. In caso contrario l'Ufficio valuterà l'opportunità di aggiornare il corrispettivo richiesto.

-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.

–