



N. del Reg. 54

Comune di Sassari

Deliberazione della Giunta

OGGETTO	CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, ALL'INTERNO DEI P.E.E.P. APPROVAZIONE CRITERI E SCHEMI DI CONVENZIONE.
----------------	---

L'anno duemilaventidue, addì diciassette del mese di febbraio, in questo Comune, nella sala delle adunanze, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE** nelle persone dei Signori Assessori:

	Pre	Ass		Pre	Ass
Arru Rosanna	X	-	Sardara Carlo Andrea	X	-
Corda Maria Alessandra	X	-	Sassu Antonio	X	-
Lucchi Clemente Nicola	X	-	Useri Laura	X	-
Masala Maria Francesca	-	X			
Meazza Gianfranco	-	X			
Mulas Gabriele	X	-			

Assume la Presidenza il Sindaco: Prof. Gian Vittorio Campus
con la partecipazione del Segretario generale: Dott. Antonino Puledda

LA GIUNTA

Vista la proposta N. 2022/1376 in data 14/02/2022 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessore al Settore Contratti pubblici e Politiche della casa

PREMESSO che i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (nel prosieguo P.E.E.P) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge n. 167 del 18/04/1962 e ss.mm. e ii. rientranti nell'ambito delle politiche abitative; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti in possesso dei prescritti requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;

RICORDATO che questo Comune ha promosso, negli anni, l'attuazione di interventi di edilizia economica popolare attraverso appositi piani, ai sensi delle Leggi n. 167/1962 e n. 865/1971 e loro ss.mm.ii., con cessione delle implicate aree ai soggetti attuatori in diritto di superficie e in diritto di proprietà, approvando i necessari schemi di convenzione da stipularsi con gli interessati ai sensi della vigente normativa;

PRECISATO che:

- gli alloggi realizzati nell'ambito dei P.E.E.P sono assoggettati a clausole limitative al loro utilizzo inerenti: la locazione e l'alienazione degli alloggi, l'iniziale non locabilità o inalienabilità, la successiva possibilità di locare o alienare a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori), con il versamento della somma corrispondente alla differenza del valore di mercato dell'area al momento della vendita e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, aggiornato su base Istat;
- ai sensi dell'articolo 31, comma 45, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 e ss.mm.ii., i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della suddetta Legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4 della prefata Legge n. 865/1971, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della stessa legge *ult.cit.*;

RAMMENTATO che i vincoli in discorso possono essere rimossi secondo quanto disposto dall'art. 31 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. (commi dal 45 al 50) e a seguito di una procedura predeterminata (corresponsione di un corrispettivo in denaro al Comune - stipula apposito atto, soggetto a trascrizione nei pubblici registri, anche per quanto riguarda la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà);

RAMMEMORATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 12/04/2012 con la quale questo Ente, ha espresso la volontà di liberalizzare le aree in oggetto unitamente alla emanazione dei seguenti indirizzi alla Giunta Comunale:

- determinare i parametri per la concessione del diritto di proprietà sulle aree già cedute in diritto di superficie, ai sensi della richiamata L. n. 448/1998, nonché per la rimozione dei vincoli sulle aree già cedute in diritto di proprietà;
- individuare i valori di tali aree tenuto conto sia dei valori di vendita degli alloggi, in base ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia del costo di costruzione su base regionale, determinato dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna;
- aggregare le aree in oggetto in un adeguato numero di macroaree omogenee per valore degli immobili, tenuto conto della differenza di valore delle stesse, in relazione all'ambito cittadino in cui sono inserite;

CONSIDERATO quanto segue:

- l'art. 5, comma 3-bis della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, ha inserito all'art. 31 della legge n. 448/1998 i commi 49-bis e 49-ter, prevedendo la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione con riferimento agli alloggi realizzati in virtù delle convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in proprietà) ai sensi dell'articolo 35 della ripetuta l. n. 865/1971; inoltre, tale nuova procedura è stata estesa ai fabbricati sottoposti i vincoli di commerciabilità delle convenzioni edilizie c.d. "Bucalossi (di cui all'art. 18 del D.P.R.n. 380/2001 e ss.mm.ii.);
- la Legge n. 136 del 17/12/2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23/10/2018) ha successivamente modificato l'art. 31 qui in commento, in particolare sostituendo il comma 49-bis con una disposizione normativa finalizzata a condizionare la concreta determinazione del corrispettivo da pagare ai Comuni e per la rimozione dei vincoli, alla emanazione di un apposito Decreto del Ministero Dell'Economia e Delle Finanze;
- il Ministero Dell'Economia e Delle Finanze ha emesso il conferente Decreto n. 151/2020, recante dette modalità di calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli;
- a seguito di quanto sopra, con propria deliberazione n. 136 del 06.05.2021, questo Ente ha approvato i criteri per la trasformazione in proprietà aree concesse in diritto di superficie e la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà, unitamente all'aggiornamento dei valori venali delle aree indicate a agli schemi aggiornati di convenzione per le trasformazioni/rimozioni vincoli;
- detti criteri hanno sostanzialmente così disposto: nelle procedure di "riscatto" (inteso come eliminazione dei vincoli di commerciabilità) degli alloggi PEEP in proprietà relative a convenzioni antecedenti alla entrata in vigore della L.179/1992, non si applica il metodo di calcolo del corrispettivo di cui al sopracitato comma 49-bis, ma quello di cui al comma 48 del medesimo art. 31, L. n. 448/1998 e ss.mm.ii.;

RILEVATO inoltre:

- l'art. 22-bis della Legge n. 108 del 29/07/2021, in vigore dal 31/07/2021, ha modificato la Legge n. 448/1998, art. 31, nei commi, afferenti, per gli alloggi PEEP, la disciplina della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà;
- tale novella interviene su vari aspetti delle procedure di "riscatto"; tra questi il più rilevante è quello riguardante il metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare ai Comuni;
- viene riproposta, in particolare, nel comma 48 una norma in materia di espropri, ovvero, l'art. 5-bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in Legge n. 359/1992 (norma peraltro abrogata per dichiarata incostituzionalità nell'anno 2007); nella sua concreta applicazione di calcolo, detta disposizione porta al dimezzamento del valore venale dell'area interessa (dimezzamento da sommarsi all'abbattimento del 40% del valore venare dell'area già previsto ad inizio del comma 48);
- a conclusione delle indicazioni sul metodo di calcolo, nella novella in parola,

sono introdotti dei limiti massimi di importo, pari ad € 5.000,00 e € 10.000,00, applicabili a seconda della “superficie residenziale catastale delle unità immobiliari”, comprese le pertinenze, il cui discrimine è la superficie di mq 125;

ATTESO che, essendo la novella testé sintetizzata non di facile ed immediata lettura, si è reso necessario disporre da parte del Settore proponente:

- un approfondimento interpretativo da parte dei competenti uffici comunali;
- la sospensione delle le procedure di “riscatto” degli alloggi PEEP (in diritto di superficie e in diritto di proprietà), sino all’approvazione di specifico atto della Giunta Comunale finalizzato a chiarire l’interpretazione della stessa novella e, in attuazione della stessa, e a definire il nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune per le aree implicate;

RAPPRESENTATO che il competente Settore ha svolto e condiviso l’analisi interpretativa di cui è caso, addivenendo alle seguenti conclusioni:

- il richiamo all’art. 51-bis, comma 1 del D.L. n. 333/1992 (trattandosi di norma non più vigente, in quanto abrogata per incostituzionalità nel 2007) va inteso come scelta del Legislatore di ricorrere ad un criterio di calcolo uguale a quello contenuto nella suddetta norma abrogata, inerente sostanzialmente nel dimezzamento del valore venale dell’area; interessata; aggiungendo poi l’ulteriore abbattimento del 40% (previsto all’inizio del comma 48);
- predisposizione dei Criteri (allegato A al presente atto e sua parte integrante e sostanziale) per il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi in oggetto con la seguente precisazione: qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di Sassari non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il “riscatto”, come previsto dal comma 49 dell’art. 31 Legge n. 448/1998; in tali casi si farà luogo alla indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00;

SEGNALATO ancora che lo stesso Settore, in relazione alle ulteriori novità apportate dalla novella di cui alla l. 108/2021, ha evidenziato, nello stesso Allegato A, quanto in appresso:

a) forme di rateizzazione del pagamento del corrispettivo dovuto ai Comuni:

- il Consiglio Comunale di Sassari si è pronunciato in tal senso con la deliberazione n. 32 del 19/06/2012, prevedendo nell’apposito Regolamento per la cessione delle aree Peep in proprietà, la possibilità del pagamento di n. 4 rate di eguale cifra, di cui la prima alla stipula dell’atto pubblico;
- la rateizzazione è contemplata, anche per la cessione in proprietà, mediante la propria deliberazione n. 135/2021, in analogia con la rateizzazione prevista per la procedura di rimozione vincoli degli alloggi PEEP in proprietà, come stabilito dal D.M. MEF n. 151/2020;
- pertanto, non occorre intervenire in tale materia e si conferma quanto precedentemente deliberato dal Comune di Sassari;

b) previsione di un termine massimo di 90 giorni per la conclusione del procedimento:

- i competenti uffici adegueranno al riguardo i propri iter procedurali;
- il termine decorre comunque dalla presentazione della domanda all’Ente,

completa di tutti i dati, firme ed allegati indicati nell'apposita modulistica; il decorso del termine si interromperà nel caso di richiesta di integrazione documenti;

- l'atto comunale da considerarsi ai fini del rispetto termine è l'adozione del provvedimento dirigenziale dispositivo del "riscatto" e finalizzato a quantificare l'importo dovuto dal richiedente al Comune di Sassari;

STABILITI, inoltre, sulla base della istruttoria del competente Settore i seguenti indirizzi:

- i corrispettivi del "riscatto" determinati con il vecchio criterio di calcolo e comunicati agli interessati precedentemente al 31.07.2021 mantengono validità, in quanto le norme di cui alla ripetuta l. 108/2021 non hanno carattere di retroattività;
- per ogni aspetto delle procedure di "riscatto" attivate dal Comune di Sassari non interessato dalla stessa Novella (l. 108/2021), si intende confermato quanto precedentemente disciplinato con le previgenti deliberazioni comunali;
- per le domande di "riscatto" presentate al Comune di Sassari, la determinazione del conseguente corrispettivo sarà operata con riferimento ai valori OMI pubblicati nel periodo in cui risulta presentata la domanda, purché la stipula contrattuale avvenga entro il termine massimo di 90 giorni dall'accettazione, salvo i casi di motivata richiesta scritta di proroga del termine o di differimento dovuto ad esigenze organizzative del Comune;
- la portata applicativa del presente atto è da ricondurre alle convenzioni in aree PEEP stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e ss.mm.ii., all'art. 8 della Legge n. 10/1977 e art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; quindi la stessa non riguarda i fabbricati ricadenti nei Piani di Zona realizzati antecedentemente alla suddetta Legge n. 865/1971;

VALUTATA inoltre la necessità di individuare le Macrozone Omogenee in aderenza con quanto definito dall'Agenzia delle Entrate, adeguandole alla ripartizione territoriale e valoriale dell'OMI;

REPUTATO di dover inserire un contributo per le spese di istruttoria, per la pratiche di cui in oggetto, pari ad € 450,00 da corrispondere al momento della presentazione dell'istanza, tramite pagamento PagoPa;

ACQUISITI, sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio sulla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Bilancio in ordine alla regolarità contabile;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione n. 000/2022 è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura del Segretario Generale;

UDITA la relazione illustrativa a cura dell'Assessore competente in materia, coadiuvato dal Segretario Generale;

ACCERTATA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative,

statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità e la ragionevolezza di procedere, per le finalità in oggetto in piena sintonia con il Settore proponente;

con voti unanimi, legalmente espressi,

D E L I B E R A

1. Di fare proprie le premesse narrative, descrittive e motivazionali al presente dispositivo ritenendole qui integralmente trasposte;

2. Di procedere, in ottemperanza alle linee guida licenziate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19/2012 all'adeguamento delle modalità operative per le misure di liberalizzazione delle aree oggetto di interventi P.E.E.P.;

3. Di approvare, conseguentemente:

- il documento tecnico recante "Criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ", parte integrante e sostanziale di questa deliberazione (Allegato A);
- gli schemi di convenzione, parimenti qui allegati ("B1", "B2", "B3" e "B4") per l'affrancazione dei vincoli di godimento e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo le previsioni normative di cui al citato 31, commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., come aggiornati a cura del Settore proponente;

4. Di dare atto in particolare che, ai sensi del documento di cui al punto 3, nelle procedure di valorizzazione e affrancamento vincoli dovrà essere rispettata la seguente ripartizione territoriale e valoriale:

4.1. Individuazione delle seguenti Macroaree Omogenee nell'ambito degli ambiti P.E.E.P.:

- C1/Semicentrale : Cappuccini - Luna e Sole - Lu Fangazzu;
- C3/Semicentrale : Serra Secca - Carbonazzi;
- C4/Semicentrale : Rizzeddu – Cliniche – S.Paolo;
- D1/Periferica : Monserrato – S.Pietro – Piandanna;
- D2/Periferica : Monte Rosello – Sacro Cuore;
- D4/Periferica : Latte Dolce – S.Maria di Pisa;
- D5/Periferica : S. Orsola Nord e Sud;
- D6/Periferica : Baddimanna – Sassari 2 – Baldedda;
- E1/Suburbana : Li Punti.

5. Di autorizzare, per le stesse procedure qui disciplinate, anche nel caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, la possibilità di dilazione del pagamento dell'implicato corrispettivo, prevista anche dal Decreto del MEF n. 151/2020 per quanto concerne la rimozione dei vincoli, secondo le seguenti modalità:

- una prima rata pari al 25% del corrispettivo dovuto, da corrispondere al momento dell'accettazione della proposta economica;
- ulteriori 3 rate di importo pari al 25% del corrispettivo dovuto, maggiorate degli interessi legali;

6. Di conferire al Dirigente del Settore Contratti Pubblici e Politiche della Casa, in sede di stipula delle convenzioni di cui sopra, la facoltà di assentire, in accordo con la parte privata, fatta salva ed impregiudicata la sostanza dei contenuti di questo deliberato, eventuali integrazioni che si rendessero necessarie od utili alla definizione corretta degli atti stessi, comprese maggiori precisazioni relative ad atti, normative, descrizioni degli immobili o l'inserimento di ulteriori clausole d'uso o di rito;

7. Di fissare in € 450 il contributo per le spese di istruttoria, per la pratiche di cui in oggetto, da corrispondere al momento della presentazione dell'istanza, tramite pagamento PagoPa;

8. Di precisare che le tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula degli atti connessi alle procedure qui disciplinate sono a totale carico dei richiedenti;

9. Di attestare che la metodologia applicativa di cui al presente deliberato e ai suoi allegati è destinata a sostituire integralmente la previgente disciplina in sede locale;

10. Di revocare espressamente la propria deliberazione n. 136 del 06/05/2021, in ragione della sua attuale inadeguatezza funzionale e metodologica conseguente al mutato contesto normativo apportato dalla Legge n. 108/2021 e della metodologia classificatoria e valoriale di cui al presente atto;

11. Di stabilire sulla base della istruttoria del competente Settore i seguenti indirizzi:

- i corrispettivi del "riscatto" determinati con il vecchio criterio di calcolo e comunicati agli interessati precedentemente al 31.07.2021 mantengono validità, in quanto la legge 108/2021 non ha carattere di retroattività;
- per ogni aspetto delle procedure di "riscatto" attivate dal Comune di Sassari non interessato dalla stessa Novella (l. 108/2021), si intende confermato quanto precedentemente disciplinato con le previgenti deliberazioni comunali;
- per le domande di "riscatto" presentate al Comune di Sassari, la determinazione del conseguente corrispettivo sarà operata con riferimento ai valori OMI pubblicati nel periodo in cui risulta presentata la domanda, purché la stipula contrattuale avvenga entro il termine massimo di 90 giorni dall'accettazione, salvo i casi di motivata richiesta scritta di proroga del termine o di differimento dovuto ad esigenze organizzative del Comune;
- la portata applicativa del presente atto è da ricondurre alle convenzioni in aree PEEP stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e ss.mm.ii., all'art. 8 della Legge n. 10/1977 e art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; quindi la stessa non riguarda i fabbricati ricadenti nei Piani di Zona realizzati antecedentemente alla suddetta Legge n. 865/1971;

12. Di specificare che il presente provvedimento, in relazione a quanto prescritto al

predente punto 7 in tema di contributo per le spese di istruttoria ivi implicate, è destinato a costituire allegato al bilancio di previsione 2022/2024;

13. Di dichiarare, infine, con successiva e parimenti unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs.vo n. 267/2000 e ss.mm.ii., riconosciuta l'esigenza di assicurare il sollecito dispiegamento delle sue finalità.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al.....
senza opposizioni.

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE

Letto, approvato e sottoscritto.

F/TO Sindaco: Prof. Gian Vittorio Campus

F/TO Segr. Generale: Dott. Antonino Puledda

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario generale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio *on line* del Comune per 15 giorni consecutivi dal
al

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE