



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 75 del 07/05/2024

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP.DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI E DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE

L'anno **duemilaventiquattro** addì **sette** del mese di **maggio** alle ore **16:30** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Assente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
MEDICI ALESSANDRA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	VICESINDACO	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE GRECO RENATA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Servizio Lavori Pubblici

Oggetto: TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP.DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI E DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevede che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”, possa essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma;
- che la legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, comma 45 e ss, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate a norma dell’art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie secondo l’art. 35, quarto comma, in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48, sostituendo la convenzione ex art. 35 legge n. 865/71 con una nuova convenzione di cui all’art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:
 - per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione 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;
 - in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48;
- che la LEGGE 27 dicembre 2013, n. 147 ha disposto, con l’art. 1, comma 392, la modifica dell’art. 31, comma 48 della sopra citata L.448/1998;
- che il D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136 ha disposto, con l’art. 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2, la modifica del comma 49-bis e introduzione del comma 49-quater dell’art 31 della L. 448/1998;
- che il suddetto D.L. 119 del 23/10/2018, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, unitamente al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, hanno apportato significative modifiche alle modalità procedurali e di calcolo dei corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli;

- che con il D.L. n.151 del 28/09/2020 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, convertito con modificazioni dalla L.136/2018, sono state definite le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all’art. 35 della L. 865/1971, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata;

- che la L. 29 luglio 2021, n. 108 ha disposto, con l'art. 22-bis, significative modifiche dell'art. 31, commi 47, 48 e 49-bis della sopra citata L.448/1998;

- che la legge 51 del 20-05-2022 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina.”, ha apportato ulteriori significative modifiche all’art. 31 della L. 448/1998, abrogando quanto disposto dalla precedente L. 108/2021;

AL FINE di dare attuazione alle disposizioni di cui alle norme sopra citate, secondo principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento, il Comune di Guastalla con atto di C.C. n. 12 del 23/04/2024 ha provveduto ad adottare nuovo apposito Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P.;

CHE detto Regolamento conferisce alla Giunta Comunale l’onere di definire i termini economici legati alla definizione del corrispettivo di affrancazione;

CIO’ PREMESSO, si dà atto che, conseguentemente all’entrata in vigore della nuova L. 51 del 20/05/2022, le modalità di calcolo dei corrispettivi di affrancazione contenute nel Regolamento sono state adeguate ai dettami della nuova norma;

CHE, alla luce delle nuove disposizioni di legge, i corrispettivi di affrancazione risultano subire un importante incremento, derivante dalla modifica dei contenuti del c.ma 48 dell’art. 31 della L. 448/98 e dalla mancata reintroduzione dei coefficienti disposti dalla precedente L. 136/2018;

CHE gli attuali importi devono essere calcolati ponendo a base il valore venale dell’area, definito secondo quanto previsto dall’art. 37 c.ma 1 del DPR 327/2001 e che, pertanto, risulta necessario procedere ad una definizione degli stessi che tenga in giusto conto le caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari di ogni comparto;

CHE con il presente atto, in conformità ai contenuti del suddetto Regolamento, si intendono quindi definire i valori venali delle aree, secondo quanto disposto dal comma 48 dell’art. 31 L. 448/98, modificato dalla L. 51/2022;

CHE detti valori, riguardanti i comparti PEEP di questo Comune, sono esplicitati nell’allegato “Determinazione valore venale V.V. 2024”, il quale forma parte integrante del presente atto, precisando quanto segue:

- 1) i comparti assumono quale Valore Base dell’area il valore delle aree previsto per la specifica zona, così come definito nell’allegato citato;
- 2) ai suddetti valori sono applicati i coefficienti di abbattimento P.S. contenuti nell’allegato, finalizzati a determinare il valore venale V.V. delle aree di ogni comparto, adeguatamente stimato in base alle caratteristiche urbanistiche, architettoniche ed immobiliari;

CHE in base all'utilizzo di detti valori, qualora la risultante finale del corrispettivo sia inferiore a € 500,00 (euro cinquecento/00) il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione/rimozione dei vincoli PEEP non può essere inferiore a detta cifra. Pertanto, l'assegnatario che intenda addivenire alla trasformazione del diritto di superficie e/o alla rimozione dei vincoli è tenuto a corrispondere al Comune di Guastalla l'importo di € 500,00 (euro cinquecento/00), rappresentando questo la soglia minima dovuta;

CHE risulta altresì utile determinare gli incentivi previsti dall'art. 11 del Regolamento Comunale, come segue:

- abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 10%, per pagamento in unica soluzione, entro i limiti temporali previsti dal regolamento stesso;

VISTO il regolamento che norma i termini e le procedure legate alle disposizioni di cui alla Legge 448/98 in modo articolato, approvato con atto di C.C. n. 12 del 23/04/2024 ;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è individuata nella persona del Geom. Elena Gelmini in qualità di Responsabile del Settore come da poteri conferitigli con atto dirigenziale n. 35 del 27/12/2022
- ai sensi del vigente PTPCT, non risultano pervenute dichiarazioni di conflitto di interesse né da parte del Responsabile interessato né da parte dell'Organo Collegiale, così come disciplinato dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i.,"
- non sussistono altresì le cause di inconferibilità e/o incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni previste dal D.Lgs. n.39/2013;
- il medesimo responsabile del procedimento effettuerà le verifiche del caso circa gli eventuali obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. n. 33/2013 riguardante la "Trasparenza Amministrativa";
- estensore del presente atto è il Geom. Elena Gelmini

VISTO il D.Lgs. 30/3/2001, n.165 ed il D.Lgs. 18/8/2000, n.267 che definiscono compiutamente le responsabilità ed i compiti del Segretario Generale e dei Dirigenti;

ACQUISITI, ed allegati, il parere di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, ed il parere di regolarità contabile espresso dal responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi;

D E L I B E R A

1. di applicare le procedure previste dal Regolamento approvato con atto di C.C. n. 12 del 23/04/2024 così come aggiornate alla L. 51/2022, agli immobili comunali posti all'interno dei comparti P.E.E.P.;
2. di adottare i valori venali (V.V.) riguardanti il Piano di Zona del Comune di Guastalla, riferiti ai diversi comparti, così come esplicitati nell'allegato denominato "Determinazione valore venale v.v. 2024", il quale costituisce parte integrante del presente atto;

3. di stabilire in euro 500,00 (cinquecento/00) il corrispettivo individuale minimo dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di rimozione dei limiti di godimento delle aree PEEP;
4. di applicare le agevolazioni previste dall'art. 11 del Regolamento Comunale, come segue:
 - abbattimento del corrispettivo pari ad una percentuale del 10%, per pagamento in unica soluzione, entro i limiti temporali previsti dal regolamento stesso;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

DELIBERA ALTRESI'

di dichiarare, con separata successiva votazione avente esito favorevole unanime, espresso per alzata di mano, immediatamente eseguibile il presente atto, al fine di consentire l'applicazione delle procedure descritte.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
VERONA CAMILLA

IL SEGRETARIO GENERALE
GRECO RENATA

DETERMINAZIONE VALORE VENALE V.V 2024

COMPARTO	Tipologia	Titolo	GRUPPO	ANNI durata convenzione	Valore base €/mq	P.S.	V.V.
PALAZZINA	Edifici pluriunità	Diritto di superficie	Rep. 14511 del 23-06-86	99	220	20%	176,00
			Rep. 17049 del 12/06/1981	99	220	30%	154,00
			Rep. 6386 del 02-02-83 - EX IACP - Mapp. 278-294-472	99	220	30%	154,00
			Rep. 6386 del 02-02-83 - EX IACP - Mapp. 65-470-471	99	220	30%	154,00
PIEVE SUD SOLAROLO	Edifici singoli	Diritto di superficie	Rep. 1189 del 04/12/1980	99	220	35%	143,00
			Rep. 16031 - Integrata Rep. 2261/1981 - Fg. 31	99	220	35%	143,00
			Rep. 16031 - Integrata Rep. 2261/1981 - Fg. 36	99	220	35%	143,00
			Rep. 16031 del 04/04/80 - Via Benamati G. B.	99	220	35%	143,00
			Rep. 16031 del 04/04/80 - Via Leone Leoni	99	220	35%	143,00
			Rep. 16031 del 04/04/80 - Via Solarolo	99	220	35%	143,00
			Rep. 17907 del 09/07/82	99	220	35%	143,00
SAN GIROLAMO	Edifici pluriunità	Proprietà	Rep. 21221 del 06/07/85 - San Girolamo	illimitata	21	--	75,00
	Edifici singoli		Rep. 16029 del 04/04/1980	illimitata	21	--	75,00
SAN MARTINO	Edifici singoli	Proprietà	Rep. 16032 del 04/04/1980	illimitata	176	20%	140,80
SAN ROCCO	Edifici pluriunità	Diritto di superficie	Rep. 21221 del 1985 - Condominio Rocky	illimitata	132	10%	118,80
		Proprietà	Rep. 14802 del 12/09/1986	illimitata	132	10%	118,80
			Rep. 16030 del 04/04/1980	illimitata	132	10%	118,80
			Rep. 16110 del 20/11/1987	illimitata	132	10%	118,80
			Rep. 17908 del 09/07/1982	illimitata	132	10%	118,80
			Rep. 2258 del 11/05/1981	illimitata	132	10%	118,80
			Rep. 35487 del 28/07/1994	illimitata	132	10%	118,80
Rep. 37243 del 02/02/1995	illimitata	132	10%	118,80			

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1059/2024 dell' Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP.DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI E DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 06/05/2024

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore
(GELMINI ELENA)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

sulla proposta n. 1059/2024 dell'Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: TRASFORMAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI RICADENTI SU ALLOGGI REALIZZATI IN AREE PEEP.DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI E DEGLI INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, 07/05/2024

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario
(FERRETTI FABIO MASSIMO)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005