



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **94**

in data **13/05/2021**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventuno** addì **13 - tredici** - del mese **maggio** alle ore **10:00 in video conferenza** ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**PROCEDURA PER LA RIMOZIONE VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITÀ DEI FABBRICATI REALIZZATI SU AREE PEEP IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. APPROVAZIONE DEL CRITERIO PER INDIVIDUARE IL CORRISPETTIVO DOVUTO AL COMUNE EX ART.31 COMMA 48 L. 448/98 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	NO
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	NO
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **RABITTI Annalisa**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge 22.10.1971, n. 865, art. 35, ha previsto la possibilità di realizzare fabbricati di edilizia economica e popolare (PEEP) attraverso l'esproprio (da parte dei Comuni) delle aree appositamente individuate (attraverso gli strumenti urbanistici allora vigenti) e la loro successiva alienazione ad imprese costruttrici, cooperative di abitazione e persone fisiche, utilizzando due alternativi strumenti giuridici: la cessione della proprietà dell'area o la sola concessione dell'area in diritto di superficie per un periodo di tempo determinato (max. 99 anni),
- il Comune di Reggio Emilia ha dato seguito alla suddetta normativa, stipulando numerose convenzioni urbanistiche PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie (con durata di 99 anni) che per aree cedute in piena proprietà,
- la Legge 17.2.1992, n. 179 (c.d. "Ferrarini-Botta") ha disposto l'abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35 della L. 865/71, ovvero dei commi che disciplinavano i vincoli di commerciabilità gravanti sui fabbricati realizzati su aree PEEP cedute in proprietà,
- le leggi finanziarie che si sono succedute a partire dall'anno 1996 (L. n. 549/1995 e poi fino alle definitivo assetto normativo contenuto nella Legge 448/1998 art. 31, commi 45 e ss.) hanno introdotto la possibilità (per i Comuni che avevano stipulato convenzioni PEEP e per i soggetti divenuti proprietari degli alloggi costruiti sulle aree PEEP) di dar corso al c.d. "riscatto" dell'alloggio PEEP, inteso come trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di commerciabilità gravanti su tali tipologie di immobili,
- il Comune di R.E., con delibera di C.C. n. 28913/71 del 19/11/1999 ha approvato gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP;
- in particolare, con la suddetta deliberazione consiliare:
  1. fu demandata all'allora Servizio Patrimonio la gestione della procedura di trasformazione dei diritti di superficie sugli alloggi PEEP in piena proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi;
  2. invece, la concreta attuazione della procedura di svincolo degli alloggi PEEP in proprietà (derivanti da convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della sopracitata Legge 179/1992) rimaneva di fatto indefinita, sia per quanto riguarda la tempistica di attivazione, che per quanto riguarda l'attribuzione delle competenze gestionali;

- con successive deliberazioni della Giunta Comunale sono state definite le varie fasi della nuova procedura di "riscatto" degli alloggi PEEP, le modalità di pagamento, gli schemi - tipo dei contratti da utilizzare per la vendita delle aree, ecc... e, da ultimo, con delibera di Giunta Comunale n. 186 del 27.9.2016 è stato modificato il criterio di calcolo del corrispettivo dovuto al Comune di R.E. (criterio di calcolo che è tuttora applicato per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie).

Considerato che:

- nel corso degli anni il mercato immobiliare ha subito una profonda trasformazione, anche in seguito alla situazione generale di crisi economica che ha investito le imprese, i singoli proprietari privati e le famiglie;
- il Legislatore, al fine dichiarato "di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" con l'art. 5, comma 3bis della Legge 12 luglio 2011, n. 106, ha inserito all'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, l'aggiunta dei 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, di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sia in diritto di superficie che in proprietà (per queste ultime, limitatamente alle convenzioni antecedenti alla L. 179/1992);
- la rimozione dei predetti vincoli è possibile dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con 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 del comma 48 del sopra citato art. 31;
- successivamente, l'art. 29, comma 16-*undecies* della Legge 24 febbraio 2012, n. 14 (conversione del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216) ha attribuito ai Comuni la competenza a definire la percentuale sulla quale determinare il corrispettivo da versare agli enti in applicazione del sopra citato comma 48 per la rimozione dei vincoli;

Dato atto che:

- il Comune di R.E. ha ritenuto opportuno pronunciarsi in merito alla suddetta Novella, considerando la specifica realtà operative già esistente presso l'allora Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare, che gestiva dall'anno 2000 le procedure di riscatto degli alloggi PEEP in diritto di superficie;
- è stata, quindi, approvata la delibera di G.M. n. 105 del 04/05/2012 ad oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà su alloggi realizzati in aree PEEP: determinazione dei valori delle aree per il periodo 1/4/2012- 31/3/2013, considerazioni sul criterio di calcolo del prezzo e sulla procedura di *riscatto*", che ha

sostanzialmente confermato la procedura in atto nel suo impianto metodologico ed estimativo;

Rilevato che:

- il Legislatore è nuovamente intervenuto su tale materia con la Legge n. 136 del 17.12.2018 (di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018) che ha modificato (con l'art. 25-undecies) i commi dell'art. 31 della L. 448/98 riguardanti la procedura di svincolo introdotta nel 2011, in particolare sostituendo il comma 49 bis in tema di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione di unità immobiliari facenti parte di immobili soggetti alle norme in tema di edilizia economico popolare;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136 infatti ha previsto che le modalità per il calcolo del corrispettivo, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sono di competenza del Ministro dell'Economia e delle Finanze con l'emanazione di specifico decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- ritenuto, in base alla nuova formulazione del comma 49bis, pur nell'ambito oggettivo da questa definito, che fosse opportuno attendere l'emanazione del decreto per valutare al meglio l'ambito di riferimento della norma e l'eventuale interpretazione che il decreto avrebbe dato, residuando al possibilità che fosse esteso ai PEEP in proprietà;
- il suddetto D.M. è stato emanato solo in data 28.09.2020, n.151, pubblicato in G.U. n. 280 del 10.11.2020 ed entrato in vigore in data 25.11.2020.

Considerato che:

- dal combinato disposto della L. 448/1998 e del DM 151/2020 si conferma che per tutti i PEEP in proprietà per i quali persistano dall'origine vincoli ulteriori e/o diversi dal prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse ed in particolare per le convenzioni stipulate anteriormente al 15.03.1992, data di entrata in vigore della L.179/1992, non può trovare applicazione l'art. 49bis, in quanto per tali ulteriori e diversi vincoli la sostituzione dell'originaria convenzione PEEP in convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 prevede il pagamento di un corrispettivo al Comune calcolato con le modalità di cui all'art. 31 c. 48 L. 448/1998;
- può applicarsi in analogia il medesimo metodo di calcolo del prezzo di riscatto già definito con DGC 186/2016 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con specifico riferimento alla percentuale di abbattimento facoltativa ex art. 31 c. 48 L. 448/1998;
- sussistono ora i presupposti normativi completi per poter delineare una nuova procedura volta alla rimozione dei vincoli di commerciabilità tuttora gravanti sui

fabbricati PEEP in proprietà ed il Comune di R.E. intende attivarsi in tal senso, per poter dare riscontro positivo alle istanze presentate dai proprietari di questa tipologia immobiliare;

- in particolare, per realizzare quanto sopra, occorre innanzitutto individuare i Servizi comunali che se ne dovranno occupare, attribuendo loro la competenza su tale nuova procedura (o su singole fasi della stessa)

- le suddette competenze vengono così individuate:

1) il Servizio rigenerazione urbana riceve le istanze di svincolo, le trasmette al Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio per la determinazione dei corrispettivi di cui sopra (riferito ai soli interventi PEEP in proprietà, perdurando la competenza del servizio Rigenerazione urbana in materia di determinazione del corrispettivo di svincolo cd. "Bucalossi"), riceve dal servizio amministrativo lavori pubblici e patrimonio la determinazione del corrispettivo da pagare, indi procede alla relativa istruttoria amministrativa con successiva adozione del provvedimento dirigenziale che dispone la rimozione dei vincoli, ed il pagamento del corrispettivo dovuto al Comune, l'incasso del corrispettivo (su proprio capitolo di entrata) e stipula dell'atto notarile, a cui presenzierà il dirigente del Servizio rigenerazione. Degli atti stipulati sarà tenuto apposito elenco con individuazione del soggetto richiedente, dell'immobile oggetto di svincolo (mediante la sua individuazione catastale), del corrispettivo pagato, del notaio rogante e degli estremi dell'atto sottoscritto.

2) il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (cui verranno trasmesse le istanze di rimozione vincoli presentate al suddetto Servizio rigenerazione urbana) ricevute dal Servizio Rigenerazione urbana le istanze di svincolo, provvede a determinare i corrispettivi da pagare e li ritrasmette al Servizio Rigenerazione urbana come sopra descritto e, in caso di accessi agli atti e contenzioso relativo alla determinazione dei corrispettivo dovuto e determinato ai sensi della presente deliberazione, fornisce il necessario supporto tecnico e documentale;

entrambi i servizi collaborano a predisporre la modulistica ed aggiornare la pagina Internet dedicata, ai sensi del D.lgs.33/2013.

- in relazione alla suddetta nuova procedura, occorre inoltre precisare che:

1) la positiva e rapida conclusione di ogni pratica di richiesta svincolo dipenderà anche da dati/informazioni che il soggetto richiedente dovrà necessariamente fornire ai competenti uffici comunali, ad es.: individuazione dell'originario intervento edilizio convenzionato, quote millesimali spettanti all'immobile da svincolare, nominativo del Notaio scelto per la stipula dell'atto di svincolo (le cui spese saranno interamente a carico del soggetto richiedente lo svincolo),

2) la portata applicativa del presente atto è da ricondurre alle sole convenzioni PEEP stipulate ai sensi della L. 865/1971, quindi la stessa non riguarda i fabbricati PEEP in proprietà realizzati antecedentemente alla L. 865/1971;

3) al corrispettivo di rimozione vincoli determinato dal competente Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio:

- la medesima regola di validità temporale prevista per i corrispettivi del “riscatto” dei diritti di superficie dalla delibera G.M. n.186/2016, che si riporta testualmente: *“per le domande di “riscatto” presentate al Comune, la determinazione del corrispettivo sarà fatta con riferimento ai valori OMI pubblicati nel periodo in cui risulta presentata la domanda (quindi, senza subire eventuali successivi aggiornamenti in aumento), purché la stipula contrattuale avvenga entro il termine massimo di 6 mesi (salvo i casi di motivata richiesta scritta di proroga del termine o di differimento dovuto ad esigenze organizzative del Comune)”*,
  - la medesima forma di possibile rateizzazione di pagamento prevista per i corrispettivi del “riscatto” dei diritti di superficie come determinata dalle precedenti deliberazioni comunali in materia.

Dato atto infine che:

- il vincolo verrà rimosso per effetto della stipulazione e trascrizione di una convenzione, nelle forme dell’atto pubblico, tra il soggetto interessato e il Comune di Reggio Emilia ;
- lo schema di convenzione predisposto dai servizi comunali interessati prevede la dilazione di pagamento qualora richieste dagli aventi diritto e le corrispondenti garanzie fideiussorie bancarie o assicurative;
- al riguardo si ritiene di poter applicare la medesima forma di possibile rateizzazione di pagamento prevista per i corrispettivi del “riscatto” dei diritti di superficie dalla delibera di G.M. n. 91 del 28.4.2016 e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19.11.1999 e cioè 3 rate così suddivise: 50% al momento del rogito ed il restante 50% in due rate annuali di pari importo, con applicazione degli interessi legali e da garantire con fideiussione bancaria come sopra detto;

Ritenuto che,

- qualora alla presentazione della domanda di svincolo non sia trascorso il termine dei venti anni dalla stipulazione della convenzione di cui alla Delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna 2313/2019, il richiedente debba attestare di non aver beneficiato di un finanziamento pubblico in conto capitale/interessi erogato dalla Regione Emilia Romagna o da altri soggetti pubblici;

Ritenuti

- ammissibili gli svincoli in sanatoria per alloggi costruiti a seguito di convenzioni precedenti l’entrata in vigore della L.179/1992, in analogia con la possibilità accordata nei casi previsti dalla legge, fermo restando che il corrispettivo dovuto al

Comune sarà comunque determinato ex art. 31 c. 48 L. 448/98 e che potrà procedersi solo a condizione che all'atto sia presente il proprietario;

Visti:

- la Legge 22/10/1971 n. 865;
  - la Legge 17/02/1992 n. 179;
  - il "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
  - l'art. 31, comma 49-*bis* e ss. della L. 448/1998 e s.m.i (in particolare, come modificato dalla L.136/2018),
  - il decreto del Sindaco PG n. 66477 del 25/03/2020 "Misure Di Contenimento Emergenza "Coronavirus" – Criteri Per Lo Svolgimento Delle Sedute Della Giunta Comunale Con La Modalità Della Videoconferenza".
- 
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136;
  - il I Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020 n. 151
  - i pareri attestanti la regolarità tecnica da parte del dirigente del Servizio rigenerazione urbana e del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (in considerazione del particolare contenuto del presente atto, che coinvolge in modo trasversale le competenze di tali due Servizi comunali), ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000,
  - il parere attestante la regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario

con voti unanimi palesemente espressi,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte, l'attivazione di una nuova procedura per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi PEEP in proprietà, demandando ai Servizi comunali competenti come specificato in premessa al presente atto) l'adozione di tutti gli atti necessari ed opportuni per addivenire all'accoglimento delle istanze in tal senso già pervenute o che perverranno al Comune;
2. di determinare il corrispettivo dovuto al Comune ex art.31 comma 48 L. 448/98 come da Allegato A;
3. inoltre, di approvare lo schema-tipo di atto per la rimozione dei vincoli gravanti sui PEEP in proprietà, allegato B del presente atto (e sua parte integrante), dando atto che lo stesso sarà oggetto dei necessari adattamenti al caso specifico di ciascuna pratica di rimozione vincoli.
4. di prevedere la medesima forma di possibile rateizzazione di pagamento prevista per i corrispettivi del "riscatto" dei diritti di superficie come determinata dalle precedenti

deliberazioni comunali in materia e quindi in 3 rate così suddivise: 50% al momento del rogito ed il restante 50% in due rate annuali di pari importo, con applicazione degli interessi legali e da garantire con fideiussione bancaria;

Ritenuto inoltre che ricorrano particolari motivi di urgenza, stante la necessità di dare rapido riscontro ad alcune istanze da tempo già presentate al Comune e divenute ormai urgenti,

con voti unanimi palesemente espressi

**DELIBERA**

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**RABITTI Annalisa**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**