



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **168**

in data **25/08/2022**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **25 - venticinque** - del mese **agosto** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

PROCEDURE DI "RISCATTO" DEGLI ALLOGGI PEEP, SIA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CHE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. DEFINIZIONE NUOVO CRITERIO DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DOVUTI AL COMUNE DI REGGIO EMILIA, AI SENSI DELL'ART. 10-QUINQUIES DELLA LEGGE 20 MAGGIO 2022, N. 51

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **POMA Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- con delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 il Comune di R.E ha dato attuazione alle sostanziali e rilevanti novità in materia di “riscatti” degli alloggi PEEP che sono state introdotte (a partire dal 31.7.21) dall’art. 22 *bis* della L. n.108 del 29.07.2021 (ed alla quale delibera si fa rinvio per i contenuti di dettaglio riguardanti le procedure di “riscatto” degli alloggi PEEP attivate dal Comune di R.E.),
- a distanza di pochi mesi dalla sopracitata Novella, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà),
- in particolare, si tratta dell’art. 10-*quinquies* della Legge n. 51 del 20.5.2022 (che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 21 del 21.3.22), Legge che è entrata in vigore il 21/05/2022,
- tra le modifiche normative introdotte, quelle sostanziali più rilevanti riguardano (ancora una volta) il c. 48, art. 31, L. n. 448/98, nella parte che indica come calcolare i corrispettivi da pagare per il “riscatto” degli alloggi PEEP, ovvero:
 - a) la normativa precedentemente citata (art. 5 *bis*, c. 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992) è stata sostituita con quella ora vigente in materia di espropri (ovvero, art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001), normativa che prende in considerazione il valore venale dell’immobile; di tale valore viene poi considerato solo il 60% (misura questa rimasta invariata), applicandosi così una riduzione del valore venale pari al 40%; si precisa, inoltre, che al caso di specie non si ritiene applicabile (per consolidata giurisprudenza in materia) la riduzione del 25% del valore venale che l’art. 37, c. 1 del D.P.R. 327/2001 prevede nei casi in cui “..l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale...”,
 - b) sono stati eliminati i limiti massimi che erano stati imposti ai corrispettivi di “riscatto” determinati dai Comuni, limiti previsti in € 5.000,00 e € 10.000,00, a seconda che la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari oggetto di “riscatto” fosse pari /inferiore a 125 mq o superiore a 125 mq.

Considerato che:

- la suddetta Legge è entrata immediatamente in vigore (senza, peraltro, la previsione di una disciplina di applicazione transitoria) ed i Servizi comunali competenti in tale materia hanno ritenuto che, dal 21.5.2022, non potessero più essere presentate domande di “riscatto” di alloggi PEEP (e non si potesse dar corso a quelle che fossero comunque presentate agli uffici comunali); lo stesso dicasi per le domande di determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi PEEP (dato

che tale determinazione di prezzo massimo viene fatta considerando anche il valore del potenziale “riscatto” del medesimo immobile),

- quanto sopra è stato prontamente comunicato all’utenza esterna, anche mediante l’aggiornamento delle schede *web* comunali riguardanti tali procedure,
- per contro, a tutte le domande di “riscatto” presentate ai competenti uffici comunali fino al 20.5.2022 è stata applicata la normativa allora vigente e, conseguentemente, sono state regolarmente evase le relative pratiche istruttorie, con la determinazione dei corrispettivi da pagare al Comune di R.E. in base al criterio di calcolo approvato con la delibera di G.M. n. 189/2021.

Ritenuto che:

- per dare attuazione alle nuove norme sia necessario approvare il metodo di calcolo dei corrispettivi di “riscatto” degli alloggi PEEP (in sostituzione di quello approvato con delibera di G.M. n. 189/2021), così come è stato formulato dall’ufficio tecnico del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (vedasi allegato A del presente atto e sua parte integrante),
- tale nuovo criterio di calcolo si applicherà alle domande presentate ai competenti uffici comunali a partire dal 21.5.2022,
- rispetto alle ulteriori modifiche introdotte dalla sopracitata recente norma (vedasi nuova formulazione del c. 47, art. 31, L. 448/98), si rileva che:
 - 1) quanto agli adempimenti da porre in atto entro il termine di 90 giorni (dalla data di ricezione dell’istanza), il competente ufficio comunale vi adeguerà il proprio *iter* procedurale,
 - 2) quanto alla disposizione che riconduce la possibilità di “riscattare” gli alloggi PEEP in diritto di superficie ai casi in cui gli alloggi in questione siano stati realizzati su “*..aree per cui il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.....*”, nell’annuale delibera che approva il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell’Ente è previsto (nella scheda descrittiva dal titolo “Vendita proprietà aree PEEP (ed “in analogia PEEP)”) quanto segue: “*Con delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 il Comune di R.E. ha dato seguito a quanto previsto dall’art. 31, commi 47 e 48 della legge n. 448/98, al fine di consentire, con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi, fermo restando che la individuazione dettagliata di tutte le aree peep poste in vendita dal Comune di R.E. è avvenuta con apposite delibere consiliari (citare in premessa alla delibera di C.C. n. 28913/71 del 19/11/1999)*”,
- per ogni altro aspetto delle procedure di “riscatto” del Comune di R.E. che non sia stato interessato dalla recente Novella, si intende confermato quanto precedentemente disposto e disciplinato (e opportunamente integrato dalle disposizioni di cui al presente atto), precisando che si ritiene opportuno specificare nell’allegato A la modalità di determinazione del corrispettivo nel caso di sola rimozione dei vincoli massimi di prezzo di vendita e di canone di locazione,

- rispetto al possibile impatto che l'applicazione di quanto sopra esposto avrà sul Bilancio comunale, si evidenzia che:

1) quanto al capitolo di entrata 9532 (riguardante la vendita delle aree PEEP in diritto di superficie e di competenza del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio), si considera che le somme previste per l'anno in corso possono essere confermate, stante l'eliminazione dei tetti massimi di riscatto di cui alla recente novella normativa,

2) quanto al capitolo di entrata 8464 (riguardante la rimozione dei vincoli sugli alloggi PEEP in proprietà e rimozione di vincoli in edilizia convenzionata/agevolata di competenza del Servizio Rigenerazione urbana), si considera che le somme previste per l'anno in corso possono essere confermate, stante l'eliminazione dei tetti massimi di riscatto di cui alla recente novella normativa.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.,
- l'art. 31, commi 45-50 della L. n. 448/1998 e s.m.i.,
- 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.Leg.vo n. 267/00,
- il parere attestante la regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario.

Con voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

- di approvare (per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi del c. 48, art. 31, della L. n. 448/1998 e s.m.i.) il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune di R.E. per il "riscatto" degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in proprietà), come descritto nell'allegato A del presente atto (e sua parte integrante),
- di dare atto che:
 - a) qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di R.E. non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00,
 - b) i competenti Servizi comunali daranno tempestiva informazione ai cittadini interessati in merito a quanto disposto col presente atto e provvederanno all'opportuno aggiornamento delle schede tematiche presenti sul sito *web* comunale (e della relativa modulistica pubblicata).

Ritenuto, inoltre, che ricorrano particolari motivi di urgenza, stante la necessità di riattivare al più presto le procedure comunali riguardanti gli alloggi PEEP.

con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

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

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

POMA Dr. Stefano