

180 - SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA

RP 181 - SERVIZIO POLITICHE SOCIALI, SANITARIE E ABITATIVE

**Proposta di Delibera di Consiglio Comunale**

**2022-****11 del** **14/06/2022**

**OGGETTO:**

PRESA D’ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE DALL’ART. 10 BIS DEL DECRETO UCRAINA BIS, CONVERTITO NELLA LEGGE N. 51 DEL 20 MAGGIO 2022 RELATIVAMENTE ALL'ART. 31 DELLA L. 448/1998 COMMI DAL 45 E SEGUENTI. AGGIORNAMENTO CALCOLO CORRISPETTIVI AREE PEEP

**TESTO PROPOSTA**

**PREMESSO CHE:**

- i Piani di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici (disciplinati dalla L. 167/1962 e dalla L. 865/1971 e smi) che fanno parte delle politiche attive per la casa in quanto finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico, trasferiti (in diritto superficiario o in piena proprietà con vincoli) a favore di soggetti che si trovano nella cosiddetta fascia grigia di reddito (redditi medio- bassi);

- il P.E.E.P. consiste sostanzialmente dunque in un’attività edilizia realizzata a costi ridotti, per avvantaggiarne i destinatari, i quali tuttavia sono gravati da divieti temporanei di alienazione o da altri limiti giuridici frapposti al libero commercio del bene;

- i vincoli e le limitazioni rispondono ad un duplice scopo che è quello, da un lato, di evitare comportamenti speculativi su queste costruzioni e, dall’altro, di garantire che sia effettivo il bisogno di casa, vincolando ad esempio il titolare dell’alloggio ad occuparlo per un determinato periodo;

- il Comune di Ferrara ha in passato promosso interventi di edilizia economica popolare, attraverso l’adozione di appositi *piani PEEP,* con cuiai soggetti attuatori venivano cedute le aree (in diritto di superficie o in diritto di proprietà con vincoli) mediante sottoscrizione di apposite convenzioni.

**RICHIAMATA** la convenzione gestionale approvata con DCC 117813/2014 con cui è stata affidata ad ACER Ferrara la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, i cui effetti sono stati prorogati al 31.12.2024 con DGC 4668/2020.

**PRECISATO** che con detta DGC 4668/2020 sono state prorogate al 31.12.2024 le singole convenzioni collegate alla concessione gestionale, tra cui va annoverata anche quella relativa alle attività istruttorie per il riscatto delle aree PEEP (approvata con DGC 109961/2017).

**PRECISATO**

* che il Legislatore nel corso degli ultimi 2 anni è di nuovo intervenuto in materia di aree PEEP, attraverso:
  + la L.136/2018;
  + il *Decreto MEF* n.151/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata);
  + la L. 108/2021 in vigore dal 31/7/2021;
* che, nel luglio del 2021, già il legislatore era intervenuto su questa materia modificando la normativa pregressa nella parte della determinazione dei corrispettivi per cui dal 31 luglio 2021 era stato:
  + stabilito, per la cessione delle aree in proprietà , il rimando ad una norma (comma 1 dell’art. 5 bis del D.L. 333/1992 così come modificato dalla legge di conversione n. 359 del 1992, art. abrogato dal D.Lgs. n. 327 del 2001 e anche dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale nel 2007) che prevedeva che il CORRISPETTIVO DELLE AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ è determinato dal Comune in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell’art. 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992 ovvero (VALORE VENALE\*0.5) – 40% (prima di questa riforma era prevista solo la riduzione fino al massimo del 50% del valore venale ed il Comune di Ferrara aveva optato per la riduzione massima);
  + fissato un tetto massimo (di 5.000 euro o di 10.000 a seconda dell'entità della superficie catastale dell'immobile: fino a 125 mq o superiore) al corrispettivo da versare per lo svincolo sia delle convenzioni PEEP (=liberazione di tutti i vincoli alla piena proprietà ante L.179/1992 /trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà + liberazione da tutti i vincoli) sia delle convenzioni Bucalossi (le aree convenzionate ex art. 7 L.10/77 sono infatti regolate dalla medesima normativa delle aree PEEP come da artt. 49 bis e 49 ter art. 31 L.448/98);
* che e' stata assunta a Febbraio 2022 PG. 15685 la DCC che (nel mappare le aree PEEP per le quali é possibile la trasformazione del diritto di superficie, nonché le convenzioni sostitutive per la rimozione dei vincoli per le piene proprietà ante legge 179/1992 e rimozione del prezzo massimo di cessione e altri vincoli pattizi per i diritti di superficie e le piene proprietà sottoscritte post legge 179/1992) ha adeguato i nuovi metodi di calcolo dei corrispettivi e loro "soglia massima" alla novella di Luglio;
* che la legge di conversione del Decreto Ucraina bis ha previsto una modifica del calcolo del corrispettivo calcolato sostanzialmente sulla base dei criteri in vigore prima di luglio 2021 quindi senza più un abbattimento del valore venale del 50% con la ulteriore riduzione del 40% ed il tetto massimo di importo MA sulla base del valore venale del bene, con facoltà del Comune di abbatterlo fino al 40% e comunque senza tetto massimo di importo;
* che il testo coordinato dell’art. 31 legge 448 e' stato riportato nella Relazione operativa tecnica-amministrativa aggiornata dopo le modifiche apportate dalla Legge 51/2022.

**PRESO ATTO** della propria Delibera P.G. 25352 del 7/04/2014, con cui il Comune di Ferrara ha approvato i criteri per l’aggiornamento dei corrispettivi.

**RICHIAMATE** leDelibere di Giunta Comunale P.G. n. 72371 del 07/06/2019 e PG n. 37584 del 23/03/2021 con cui il Comune di Ferrara ha preso atto delle innovazioni introdotte dalla L.136/2018 e dal Decreto MEF 151/2020.

**CONSIDERATA** la DCCPG. N. 15685/2022 di presa d’atto delle innovazioni introdotte dall’art. 22 bis della Legge 108 del 29/07/2021 in ordine alle modalità di determinazione del corrispettivo nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, riscatto dei vincoli, sulle unità immobiliari di cui all’art. 31 commi 45 e ss della Legge 448/1998. Perimetrazione delle aree peep soggette al riscatto e relativi allegati.

**VISTO CHE**

* nella sopra menzionata DCC per quanto attiene i valori venali delle aree si ritiene di confermare gli attuali valori, come aggiornati con la DGC PG 72371 del 07/06/2019, delegando la Giunta ad eventuali integrazioni ed all’aggiornamento degli stessi, quando saranno disponibili, sempre attraverso l’OMI dell’Agenzia delle Entrate, dati più completi sugli effetti della pandemia sul mercato immobiliare;
* che di tale adempimento è stata incaricata ACER secondo la convenzione gestionale in essere.

**VISTA** le modifiche che questo aggiornamento normativo comporta relativamente:

* al calcolo del corrispettivo: con la Legge 108/2021 è determinato dal Comune in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell’art. 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, ossia:

**(VALORE VENALE\*0.5) – 40%,** e con la modifica introdotta dalla Legge 51/2022 risulta modificato a **(VALORE VENALE - 40%)**.

* al tetto massimo di 5.000 euro o di 10.000 a seconda dell'entità della superficie catastale dell'immobile **che viene ad essere eliminato**;

**VISTA** la relazione tecnico-amministrativa congiunta del Comune e di ACER allegata alla DCC 15685/2022 in cui si delineavano i tempi del procedimento amministrativo che ora vengono aggiornati come riportato di seguito:

* **entro 90 (novanta) giorni** dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall’Acer Ferrara, l’Azienda trasmetterà al richiedente una comunicazione scritta contenente l’ammontare complessivo del corrispettivo da versare.
* il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta ad Acer e al Settore Servizi alla Persona del Comune di Ferrara, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento - mediante l’apposito PAGOPA - del corrispettivo comunicato **entro 90 giorni dalla comunicazione di ACER.** Il corrispettivo comunicato, resterà invariato per 90 giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore (qualora non sia stata comunicata l’accettazione né il pagamento dell’importo comunicato) sarà soggetto ad aggiornamento in aumento ISTAT (sulla base della variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati).
* con determinazione del Responsabile del Settore Servizi alla Persona, da adottarsi entro **30 (trenta) giorni dal ricevimento dell’accettazione e del pagamento del corrispettivo**, verrà assunta la determina a contrarre per la cessione dell’area in proprietà e/o la ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà, nonché dell’eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi per i diritti di superficie.

**La stipula verrà fissata solo in seguito all’adozione da parte del Dirigente della Determina a contrarre**. Questi termini sopra descritti son stati assunti per standardizzare il processo in un’ottica di efficientamento e di miglioramento dei tempi e delle fasi.

**VISTO** che le nuove modalità di calcolo incrementeranno i corrispettivi e non sarà più previsto un tetto massimo.

**VISTE** le modalità ed i criteri di rateizzo, già decise con la delibera di Giunta Municipale PG n. 37584 del 21/03/2021 e la DCC 15685/2022; dei corrispettivi da pagare per la rimozione del prezzo massimo di cessione/canone massimo di locazione ed altri vincoli pattizi e la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, può essere acconsentito dall’Amministrazione secondo le seguenti modalità:

* per importi **fino a € 3.000,00:** un’ unica soluzione al momento della stipulazione;
* per importi **da € 3.000,01 fino a € 5.000,00:** 2 rate pari al 50% del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi);
* per importi da **€ 5.000,01 e fino a € 7.500,00** fino a 3 rate ciascuna pari ad 1/3 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi);
* per importi **oltre** **€ 7.500,01** **e fino a 10.000,00 euro,** fino a 4 rate ciascuna pari ad 1/4 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi.

Vista la rimozione del corrispettivo massimo di svincolo, si ritiene opportuno **per cifre superiori ai 10,000 euro** di concedere 5 rate ciascuna pari a 1/5 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi, la quarta entro 18 mesi e la quinta entro 24 mesi.

**RICHIAMATA** la DGC 11/2020- per affidare ACER Ferrara l’istruttoria tecnico amministrativa sulle richieste di riscatto dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione fuori dalle aree PEEP identificate ai sensi della Legge 865/1971 e convenzionate invece ai sensi dell’art. 7 della L. 10/1977 ora DPR 380/2001, regolamentati dalla medesima normativa delle aree PEEP (commi 49-bis e 49-ter dell’art. 31 della L. 448/1998).

**RICHIAMATA** la convenzione approvata con DGC 459/2017 - in base alla quale ad ACER sono affidate le attività amministrative relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché al riscatto dei vincoli ex art. 35 della L.865/71 e ss.mm.ii. nelle aree PEEP - includendo nella stessa anche il riscatto dei vincoli contratti ex art. 18 DPR 380/2001.

**RICHIAMATA** la DGC 105/2022 per approvazione dell’appendice alla DGC 459/2017 per affidare ad ACER Ferrara tutte le funzioni amministrative correlate alla gestione delle procedure per la cessione in proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie e per la ridefinizione dei vincoli.

**RICHIAMATA** la DD 2022-346 del 11/03/2022 con cui la Dirigente del Settore Servizi alla Persona ha approvato la modifica degli schemi di convenzione a seguito delle innovazioni introdotte dall’art. 22 bis della legge 108 del 29/07/2021 in ordine alle modalità di determinazione del corrispettivo nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, riscatto dei vincoli, sulle unità immobiliari di cui all’art. 31 commi 45 e ss della Legge 448/1998.

**PRESO ATTO**

* della nota del Servizio Affari Legali del Comune di Ferrara (PG. N. 81296/2022) con il quale si esprime parere, su richiesta del Settore Servizi alla Persona, sulle conseguenze delle modifiche ai criteri di calcolo apportate con la legge n. 51/2022 inerenti pratiche di riscatto delle aree PEEP per le quali era già stata depositata l’istanza dalle persone interessate, attivata la procedura e comunicato il corrispettivo di riscatto prima della novella di maggio 2022, compresi gli svincoli degli atti d’obbligo ex Bucalossi (L. 10/1977 ora DPR 380/2001), ritenendo che per tali pratiche possa essere applicato il conteggio deliberato con DCC PG. 15685/2022.
* Che, tramite apposito gruppo di lavoro istituito da Anci Lombardia, sulla novella normativa di Maggio 2022 si è appreso che, anche per il tramite di ANCI Nazionale, il Governo è orientato ad assumere apposita norma transitoria onde fare salve le procedure già avviate dai Comuni su proposta depositata delle persone interessate anteriormente all'entrata in vigore della L.51/2022

**VISTO** il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l’articolo 42 (Attribuzioni dei Consigli), l’articolo 48 (Competenze delle Giunte) e l’articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza).

**RITENUTA** la propria competenza a deliberare, dal momento che il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari nonché del canone massimo di locazione può aver luogo solo previa deliberazione del Consiglio Comunale che individui le aree da trasformare, le modalità di determinazione del corrispettivo e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento dello stesso.

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

**Visto** l’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii. ed in particolare i commi 45 e seguenti.

**Visto** il Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 28/09/2020 n. 151.

**Vista** la Legge 108/2021 e 51/2022.

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dalla Dirigente del Settore Servizi alla Persona – Servizio Politiche Abitative e dal Responsabile del Servizio Ragioneria (art. 49, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000).

Con il voto favorevole di tutti i presenti

**DELIBERA**

1. di approvare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di stabilire che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al **(VALORE VENALE - 40%)**;
3. di dare atto che il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto, basato sul precedente testo del comma 48;
4. di dare atto che le modifiche si riverseranno anche nella rimozione del prezzo massimo di cessione alla luce delle disposizioni introdotte dalla L. 51/2022;
5. di modificare le tempistiche del procedimento riportate nell’allegato tecnico-amministrativo del Comune e di ACER alla DCC 15685/2022 come descritto nelle premesse;
6. di aggiornare, per quanto attiene le modalità ed i criteri di rateizzo, quanto già deciso con la delibera di Giunta Municipale PG n. 37584 del 21/03/2021 e nella DCC PG. N. 15685/2022; pertanto il rateizzo dei corrispettivi da pagare per la rimozione del prezzo massimo di cessione/canone massimo di locazione ed altri vincoli pattizi può essere acconsentito dall’Amministrazione secondo le seguenti modalità:

* per importi fino a **€ 3.000,00**: un’ unica soluzione al momento della stipulazione;
* per importi **da € 3.000,01 fino a € 5.000,00:** 2 rate pari al 50% del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi);
* per importi da **€ 5.000,01 e fino a € 7.500,00** fino a 3 rate ciascuna pari ad 1/3 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi);
* per importi **oltre** **€ 7.500,01** **e fino a 10.000,00 euro,** fino a 4 rate ciascuna pari ad 1/4 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi);
* **per cifre superiori ai 10,000 euro** di concedere 5 rate ciascuna pari a 1/5 del totale (la prima da versare al momento dell’accettazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi, la quarta entro 18 mesi e la quinta entro 24 mesi).

1. di consentire nelle rimanenti fattispecie (trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ex comma 47 dell’art. 31 della L.448/1998; sostituzione della convenzione originaria con la c.d. convenzione Bucalossi ex comma 46 art. 31 L.448/98) la possibilità (oltre al pagamento in unica soluzione) di rateizzare i corrispettivi, se l’Amministrazione lo acconsente, con le stesse modalità sopra previste quanto agli importi ed al numero di rate evidenziando che nel caso di pagamento rateizzato:

* al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l’interesse legale vigente al momento della stipulazione dell’atto;
* la stipulazione della convenzione potrà avvenire solo col pagamento dell’ultima rata;

1. di consentire la stipula delle pratiche, già avviate su proposta depositata delle persone interessate, prima della modifica normativa intervenuta con la Legge n. 51/2022, il cui corrispettivo era stato calcolato e comunicato come deliberato con DCC n. 15685/2022;
2. di confermare i valori venali delle aree approvati con DGC PG 72371/2019 e di delegare la Giunta all’eventuale aggiornamento degli stessi quando saranno disponibili i primi dati che fotografano gli effetti della pandemia sul mercato immobiliare e di cui è già stata incaricata Acer;
3. di estendere tale procedura a tutte le aree PEEP del Comune di Ferrara;
4. di incaricare la Dirigente del Settore Servizi alla Persona, Dott.ssa A. Genesini, a provvedere - con proprio atto - all’aggiornamento degli schemi contrattuali per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione vincoli;
5. di dare atto che responsabile del procedimento è la dott.ssa Alessandra Genesini - Dirigente del Settore Servizi alla Persona – Servizio Politiche Sociali Sanitarie e Abitative in capo alla quale non sussiste una situazione di conflitto di interesse (Art. 6 bis L.241/90);
6. di dichiarare l’immediata eseguibilità della presente delibera ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000, con il voto favorevole di tutti i presenti, stante la necessità urgente di dare corso alle stipule dei riscatti delle aree.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

Alessandra Genesini / INFOCERT SPA