



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 21 FEBBRAIO 2022

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data 17/02/2022, n° 22272/2022 si sono oggi riuniti, in videoconferenza, alle ore 15,00 con la Presidenza del Signor POLTRONIERI Lorenzo – Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Dr.ssa Ornella CAVALLARI – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° 32 + 1 – in carica n° 32 + 1 – intervenuti n° 32

1. POLTRONIERI Lorenzo – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

- 2.** BARALDI Ilaria
- 3.** BERTOLASI Davide
- 4.** CAPRINI Luca
- 5.** CARITA' Francesco, Traspadano
- 6.** CAVICCHI Giovanni
- 7.** CHIAPPINI Anna
- 8.** COLAIACOVO Francesco
- 9.** DALL'ACQUA Maria
- 10.** D'ANDREA Diletta
- 11.** FELISATTI Fabio
- 12.** FERRARESI Anna

- 13.** FERRI Caterina
- 14.** FRANCHINI Stefano
- 15.** FUSARI Roberta
- 16.** GUERZONI Massimiliano
- 17.** MAGNI Mauro
- 18.** MANTOVANI Tommaso
- 19.** MARESCA Dario
- 20.** MARESCOTTI Deanna
- 21.** MERLI Simone
- 22.** MINICHELLO Ciriaco
- 23.** MOSSO Alcide

- 24.** PERUFFO Paola
- 25.** PIGNATTI Catia
- 26.** SAVINI Francesca
- 27.** SOFFRITTI Federico
- 28.** SOLAROLI Stefano
- 29.** VIGNOLO Mauro
- 30.** VINCENZI Marco
- 31.** ZIOSI Annalena
- 32.** ZOCCA Benito

ASSESSORI:

- 1.** COLETTI Cristina
- 2.** FORNASINI Matteo
- 3.** GULINELLI Marco

- 4.** LODI Nicola
- 5.** KUSIAK Dorota
- 6.** TRAVAGLI Angela

SCRUTATORI NOMINATI: SAVINI – VINCENZI - MARESCOTTI

Dichiarata immediatamente
eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4°
comma – del D.Lgs. n° 267/2000

In copia:

Presa d'atto delle innovazioni introdotte dall'art 22 bis della L. n. 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 L. n. 448/1998. Perimetrazione delle aree PEEP soggette al riscatto.

- Settore Servizi alla Persona - Genesini
- Servizio Politiche Abitative - Chiarati
- Ragioneria

Il Presidente dà la parola all'Ass. Coletti, la quale illustra la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione e la dichiarazione di voto, non si hanno interventi.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 superficario 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 cui ai soggetti attuatori venivano cedute le aree (in diritto di superficie o in diritto di proprietà con vincoli) mediante sottoscrizione di apposite convenzioni;

DATO ATTO CHE

- con l'espressione "edilizia convenzionata" si intende proprio quella parte di edilizia residenziale pubblica caratterizzata dall'esistenza di una convenzione tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori, che realizzano gli alloggi economici destinati alle fasce meno abbienti della popolazione;

- la convenzione P.E.E.P. può avere ad oggetto – come detto - sia il trasferimento della piena proprietà (con vincoli) dell'area di edilizia convenzionata sia la concessione del diritto di superficie sulla medesima;

- tale convenzione è lo strumento giuridico che regola il rapporto instaurato: in essa sono trasfusi i diritti ed i doveri che emergono dalla collaborazione tra l'ente pubblico ed il soggetto attuatore dell'intervento;

- nella convenzione, in particolare, viene disciplinata la fase della gestione dell'alloggio da parte dell'assegnatario/acquirente specificandosi qui i vincoli e le limitazioni alla libera disponibilità del bene che discendono dalla sua peculiare natura giuridica;

- le clausole limitative al commercio giuridico degli alloggi P.E.E.P. sono relative ad esempio:

- **all'iniziale non locabilità/inalienabilità degli immobili**, anche se il divieto di alienazione era stato in origine previsto dal legislatore solo per gli alloggi ceduti in proprietà con vincoli e non su quelli ceduti in diritto di superficie, salva la possibilità di introdurlo, per questi ultimi, a livello convenzionale quale vincolo pattizio;
- **alla successiva possibilità di locare/alienare gli stessi a canone e prezzo limitati** (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);
- **al loro utilizzo**: occorrono infatti particolari requisiti per accedere alla locazione o all'acquisizione degli alloggi;

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;
- il fine del Legislatore, con gli interventi sopra citati è sostanzialmente quello di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari sugli immobili PEEP;

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 le Delibere 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;

DATO ATTO che si tratta ora di prendere atto delle modifiche apportate con la L. 108/2021 ed in particolare dall'articolo 22 bis della Legge;

CONSIDERATO che ai fini dell'adozione del presente atto, si è ritenuto di attendere l'adozione della legge di bilancio 2022 per verificare l'accoglimento o meno da parte del Governo e del Parlamento dell'emendamento presentato da ANCI Nazionale per l'inserimento dell'articolo 181 bis (**Semplificazioni procedure per la cessione di aree di alloggi di edilizia residenziale pubblica**) finalizzato ad una parziale modifica dell'articolo 31 della L.448/98;

PRESO ATTO che l'emendamento di ANCI sopraccitato non è stato accolto e che pertanto rimane confermato il testo della L. 448/98 come da ultimo modificato dalla L. 108/2021;

RIMANDATO alla relazione allegata sub A) al presente atto, sottoscritta dalla Dirigente del Settore Servizi alla Persona Dott.ssa A. Genesini, per l'illustrazione delle novità normative introdotte dal 2021 in ordine alla modalità del calcolo del corrispettivo ed ai limiti massimi posti all'entità del medesimo, con le conseguenze economiche che da ciò possono derivare sui bilanci dei Comuni tenuto conto anche del fatto che l'importo del corrispettivo comunque non dovrà superare rispettivamente:

- o euro 5.000 per le singole unità abitative e relative pertinenze aventi superficie residenziale catastale fino a 125 mq;
- o euro 10.000 per le singole unità abitative e relative pertinenze aventi superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;

PRESO ATTO di quanto ribadito nella citata relazione allegata sub A), in ordine al fatto che la nuova normativa nazionale rischia di provocare una riduzione delle risorse economiche da destinare agli interventi di edilizia residenziale pubblica, con conseguenti difficoltà per i Comuni ad intervenire con proprie risorse economiche nei piani e nei programmi di erp;

VISTE le relazioni allegate al presente atto, quali parti integranti e sostanziali:

- **Allegato A)** relazione sottoscritta dalla Dirigente del Settore Servizi alla Persona Dott.ssa A. Genesini, in cui è contenuta l'illustrazione dell'evoluzione normativa che in questi anni si è susseguita nella materia del PEEP soprattutto per quanto riguarda le modalità di calcolo dei corrispettivi;

- **Allegato B)** relazione condivisa tra ACER Ferrara e Comune di Ferrara ai sensi della vigente convenzione gestionale per le attività di riscatto delle aree PEEP in ordine alle nuove procedure tecnico amministrative da utilizzare per i riscatti, con le relative tempistiche procedurali. In particolare, qualora l'istanza di svincolo/affrancazione provenga dai diretti interessati, entro 90 (novanta) giorni ad essi dovrà essere data risposta con comunicazione scritta del Dirigente competente (che sarà il Dirigente di ACER trattandosi di attività istruttoria devoluta all'Azienda sino al 31.12.2024 giusta convenzione approvata con DGC 109961/2017 prorogata con DGC 4668/2020); il termine di 90gg non è da intendersi comprensivo degli adempimenti che competono al Comune, ovvero l'adozione della determina a contrarre e la stipula, nonché l'adozione della eventuale delibera consiliare necessaria ad introdurre il lotto cui l'istanza si riferisce tra quelli che possono essere oggetto di svincolo (che sono quelli inseriti nell'elenco di cui al successivo allegato C);

Visto l'Allegato C) al presente atto: mappatura aree interessate allo svincolo/affrancazione;

CONSIDERATO che è altresì necessario aggiornare gli schemi contrattuali relativi al PEEP, per adeguarli alla normativa in essere, per le attività di:

- **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO IN PIENA PROPRIETA'**;
- **SOTTOSCRIZIONE DI UNA CONVENZIONE SOSTITUTIVA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA DI DURATA VENTENNALE (MENO IL TEMPO GIA' TRASCORSO) PER LE AREE IN PIENA PROPRIETA' CEDUTE ANTE 15/3/1992 (legge 179/92);**
- **ELIMINAZIONE del PREZZO MASSIMO DI CESSIONE/CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE ED ALTRI VINCOLI PATTIZI** da abbinare eventualmente agli atti di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, nonché alle convenzioni in piena proprietà stipulate post 15/3/1992 ed alle c.d. *convenzioni Bucalossi*;

CONSIDERATO INFINE PER QUANTO ATTIENE I VALORI VENALI DELLE AREE CHE:

- gli stessi sono stati da ultimo aggiornati con DGC 72331/2019 in base al metodo approvato dal Consiglio Comunale, ovvero tenendo conto dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- come evidenziato nella relazione tecnico amministrativa condivisa tra ACER e Comune (allegata sub B), si potrà iniziare a valutare un eventuale aggiornamento dei valori delle aree PEEP, tenuto conto comunque che stiamo ancora attraversando un periodo pandemico (lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato al 31/03/2022) caratterizzato da forte incertezza nelle condizioni di mercato, come meglio evidenziato nella relazione condivisa tra ACER Ferrara e Comune di Ferrara, già citata;

- **si ritiene, in attesa del completamento del lavoro di revisione dei valori venali, 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;

DATO ATTO CHE

- a partire dal 2002, il Comune di Ferrara ha avviato, per tutti gli immobili inclusi nei lotti di cui all'elenco allegato sub C), l'attività di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di riscatto dei vincoli, affidandone la parte istruttoria ad ACER Ferrara, quale gestore pro tempore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, mentre al Comune competono – in base alle risultanze dell'attività istruttoria svolta - l'adozione della determina a contrarre e la sottoscrizione delle stipule;
- ad oggi l'Azienda continua a seguire detta attività (giusta convenzione approvata con DGC PG 109691/2017 i cui effetti sono stati prorogati al 31.12.2024 con DGC PG 4668/2020);
- la convenzione sarà prossimamente integrata, affidando ad ACER l'attività istruttoria relativa alle convenzioni urbanistiche sempre sotto il profilo del riscatto vincoli, ove previsto;
- per le aree PEEP, dal 2002 al 2021 sono stati stipulati n. 1218 riscatti per un introito complessivo di euro 7.255.090,88 (di cui € 407.023,80 solo nel 2020 ed € 309.433,35 sino al 31/12/2021);
- parte di tali introiti, sono stati utilizzati dal Comune di Ferrara in un percorso di utilizzo virtuoso delle risorse, per il recupero del patrimonio di erp;
- rimangono ancora da riscattare circa 2.350 posizioni, nei lotti inclusi nell'elenco di cui all'Allegato C);
- va confermato anche il corrispettivo minimo tenuto conto di quanto previsto dall'art. 3 della L. 662/1996 che ha modificato l'art. 35 della L. 865/71 stabilendo che *"I corrispettivi della concessione in superficie... ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167..."*;

TENUTO CONTO

- delle Linee del mandato sindacale, presentate il 29/07/2019 al Consiglio Comunale (Prot. Gen. n. 96175/2019), con particolare riguardo a:
 - "La sfida della Città a misura di famiglia", in cui si afferma la priorità delle attività volte al sostegno ed all'inclusione sociale delle fasce più deboli della popolazione;
 - "La sfida della Città del lavoro", in cui si propone di creare le condizioni per un serio rilancio dell'economia locale;
- dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e del contesto di grave crisi economica da questa generata, per cui l'Amministrazione ha attivato:

- il progetto "**Ferrara Rinasce**"; ovvero l'insieme delle iniziative che l'Amministrazione comunale ha messo in atto a sostegno della città per ripartire nonostante il lockdown e l'emergenza Covid, ancora non superata;
- il progetto "**Ferrara Si Aiuta**", un nuovo filone di attività e progetti dedicato ad individuare e attuare iniziative utili ad aiutare i ferraresi a risolvere problemi legati al momento di emergenza;

RICHIAMATA la Delibera P.G. n. 37584 del 23/03/2021 con cui la Giunta Comunale, ancora prima della novella legislativa del luglio 2021 per agevolare le transazioni immobiliari ha acconsentito anche il rateizzo dei corrispettivi da pagare sia per la trasformazione del diritto di superficie sia per la sostituzione della convenzione originaria;

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, la 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;

Visto lo Statuto Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale del 14 aprile 2003 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento del 25/06/1996 n. 6/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il Regolamento Comunale per l'alienazione degli immobili comunali Approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 21/07/2011 n. 19/53007/2011;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale P.G. 62157/2021 del 31 maggio 2021 che ha approvato le variazioni al Piano Triennale delle OO.PP. e la Delibera della Giunta Comunale P.G. 27410 del 15/03/2021 di adozione del DUP 2021-2024 e dell'allegato PAV 2021-2023;

Visti gli atti e le Deliberazioni degli organi comunali indicate nelle premesse e nella relazione illustrativa a firma della Dirigente del Settore Servizi alla Persona Dott.ssa A. Genesini;

Visto l'art. 22 bis della Legge 29/07/2021 n. 108;

Visti gli Allegati al presente atto:

- **Allegato A):** relazione a firma della Dirigente del Settore Servizi alla Persona;
- **Allegato B):** relazione congiunta ACER Ferrara e Comune di Ferrara;
- **Allegato C):** mappatura aree interessate allo svincolo/affrancazione;

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);

Sentite la Giunta Comunale e la III Commissione Consiliare.

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare gli Allegati alla presente deliberazione:
 - a. **Allegato A):** relazione sottoscritta dalla Dirigente del Settore Servizi alla Persona in cui è contenuta l'illustrazione dell'evoluzione normativa che in questi anni si è susseguita nella materia del PEEP soprattutto per quanto riguarda le modalità di calcolo dei corrispettivi;
 - b. **Allegato B):** relazione concordata tra ACER Ferrara e Comune di Ferrara in cui sono dettagliate le nuove procedure operative con le relative tempistiche procedurali;
 - c. **Allegato C):** mappatura aree interessate allo svincolo/affrancazione;
- 3) di stabilire che **IL CORRISPETTIVO DELLE AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ** è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, 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:

(VALORE VENALE*0.5) – 40%

- 4) di dare atto che il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto, basato sul precedente testo del comma 48, che faceva riferimento al valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbatterlo fino al 50%;
- 5) di dare atto, alla luce delle disposizioni introdotte dalla L. 108/2021, che **L'INDENNITÀ/CORRISPETTIVO RELATIVO ALLA RIMOZIONE DAI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE**, deve rispettare l'ulteriore limite massimo di
 - a. euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati;
 - b. di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;
- 6) di stabilire che dalla ricognizione e mappatura degli interventi PEEP eseguiti dagli Uffici con l'ausilio di ACER i mappali interessati allo svincolo sono al momento quelli indicati nell'Allegato C) alla presente delibera; eventuali svincoli relativi a mappali non inclusi nell'Allegato C) dovranno essere autorizzati dal Consiglio con proprio atto;
- 7) di stabilire che qualora l'istanza di svincolo/affrancazione pervenga dai diretti interessati, entro 90 (novanta) giorni ad essi dovrà essere data risposta con comunicazione scritta del Dirigente competente (che sarà il Dirigente di ACER trattandosi di attività istruttoria devoluta all'Azienda sino al 31.12.2024); il termine di 90gg non è da intendersi comprensivo dell'adozione degli atti di competenza comunale, ovvero la determina a contrarre e la stipula, nonché l'eventuale delibera consiliare necessaria ad introdurre il lotto cui l'istanza si riferisce tra quelli che possono essere oggetto di svincolo (che sono al momento quelli inclusi nell'Allegato C);
- 8) 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;
 - la sottoscrizione di una convenzione sostitutiva della convenzione originaria di durata ventennale (meno il tempo già trascorso) per le aree in piena proprietà cedute ante 15/3/1992 (legge 179/92);
 - l'eliminazione del prezzo massimo di cessione/canone massimo di locazione ed altri vincoli pattizi, da abbinare eventualmente agli atti di trasformazione del diritto di

superficie in piena proprietà, nonché alle convenzioni in piena proprietà stipulate post 15/3/1992 ed alle c.d. *convenzioni Bucalossi*;

9) di confermare, 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; 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);

fermo restando nel caso di pagamento rateizzato che:

- i. al corrispettivo delle rate residue va aggiunto l'interesse legale vigente al momento della stipulazione dell'atto;
- ii. al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché' la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile;

- iii. la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) di confermare in euro 1.000,00 il corrispettivo forfettario individuale minimo dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione o di soppressione dei limiti di godimento sulle aree cedute in proprietà fin dall'origine qualora i corrispettivi, determinati sulla base dei criteri stabiliti con la presente, siano negativi ovvero inferiori a 1.000,00 Euro; tale conferma discende dal principio di naturale redditività del patrimonio immobiliare pubblico nonché da quanto previsto dall'art. 3 della L. 662/96 che ha modificato la L. 865/71 che ha modificato l'art. 35 della L. 865/71 stabilendo che *"I corrispettivi della concessione in superficie... ed i prezzi delle aree cedute in proprietà' devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167..."*;
- 13) di dare atto che i proprietari di alloggi in zona PEEP hanno la possibilità ai sensi del novellato art. 31 della L.448/98:
- **ex comma 46** di sostituire le convenzioni originarie in diritto di proprietà (stipulate ante Legge 179/1992) in *convenzioni c.d. Bucalossi* ex art. 17 e 18 del DPR 380/2001 con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 onde eliminare tutti i vincoli, nel caso di decorso del termine

ventennale già scaduto, sia legali che convenzionali dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 48;

- **ex comma 47** di sottoscrivere un atto, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 48;

- **ex comma 49 bis** di sottoscrivere un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convenzioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;

- **ex comma 49-ter** di sottoscrivere un atto rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dalle convenzioni di cui agli articoli 17 e 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;

14) di dare atto che, per le aree in diritto di proprietà con convenzioni stipulate dopo la Legge 179/1992, sarà possibile rimuovere il vincolo del prezzo massimo di cessione in esse presenti in via normativa e/o convenzionale ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis;

15) di precisare, con riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L.448/98, concernente la durata della convenzione sostitutiva per le piene proprietà ante legge 179/1992, che nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha "una durata di venti 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") che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sia tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;

16) di consentire la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione;

17) di autorizzare la Dirigente del Settore Servizi alla Persona alla sottoscrizione degli atti notarili di cui al punto 13) del deliberato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

18) di dare atto che responsabile del procedimento è la dott.ssa Alessandra Genesini - Dirigente del Settore Servizi alla Persona – Servizio Politiche

Abitative in capo alla quale non sussiste una situazione di conflitto di interesse (Art. 6 bis L. 241/90).

La votazione, effettuata in forma palese per appello nominale stante lo svolgimento della seduta in videoconferenza, dà i seguenti risultati accertati con l'assistenza degli scrutatori:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 30

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 30

VOTI FAVOREVOLI: N° 30 (Cons.ri Poltronieri, Caprini, Felisatti, Franchini, Magni, Minichiello, Mosso, Pignatti, Savini, Solaroli, Ziosi, Zocca, Carità, Guerzoni, Vincenzi, D'Andrea, Peruffo, Soffritti, Baraldi, Bertolasi, Chiappini, Colaiacovo, Dall'Acqua, Ferri, Marescotti, Merli, Maresca, Fusari, Mantovani, Ferraresi)

VOTI CONTRARI: N° --

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama **approvata** la deliberazione.

Quindi il Presidente propone al Consiglio di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - comma 4 - del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000, stante la necessita' urgente di dare corso alle stipule dei riscatti delle aree.

La votazione, effettuata in forma palese per appello nominale stante lo svolgimento della seduta in videoconferenza, dà i seguenti risultati accertati con l'assistenza degli scrutatori:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 30

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 30

VOTI FAVOREVOLI: N° 28 (Cons.ri Poltronieri, Caprini, Felisatti, Franchini, Magni, Minichiello, Mosso, Pignatti, Savini, Solaroli, Ziosi, Zocca, Carità, Guerzoni, Vincenzi, D'Andrea, Peruffo, Soffritti, Baraldi, Bertolasi, Chiappini, Colaiacovo, Dall'Acqua, Ferri, Marescotti, Merli, Mantovani, Ferraresi)

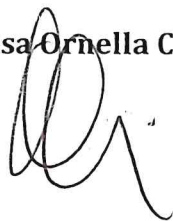
VOTI CONTRARI: N° --

ASTENUTI: N° 2 (Cons.ri Maresca e Fusari)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama l'immediata eseguibilità dell'adottata deliberazione.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr.ssa Ornella Cavallari



**IL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

Lorenzo Poltronieri

