



Comune di Cinisello Balsamo

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 02/05/2024

GC N. 129

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: *TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA RICADENTI NEL TERRITORIO DI CINISELLO BALSAMO. ATTO DI INDIRIZZO CONSEGUENTE L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 51 DEL 20 MAGGIO 2022 – ART. 10 QUINQUIES E MODALITA' OPERATIVE.*

L'anno duemilaventiquattro il giorno 02 del mese di maggio alle ore 16:15, nella sala Giunta del palazzo civico, si è riunita la Giunta Comunale presieduta da: Il Sindaco Giacomo Ghilardi

Si dà atto che risultano presenti i seguenti Amministratori in carica:

1	<i>GHILARDI GIACOMO</i>	<i>Sindaco</i>	<i>*Presente</i>
2	<i>BERLINO GIUSEPPE</i>	<i>Vicesindaco</i>	<i>*Presente</i>
3	<i>BERNESCHI FABRIZIA</i>	<i>Assessore</i>	<i>*Presente</i>
4	<i>FUMAGALLI MARIA GABRIELLA</i>	<i>Assessore</i>	<i>*Presente</i>
5	<i>MAGGI DANIELA</i>	<i>Assessore</i>	<i>*Presente</i>
6	<i>MALAVOLTA RICCARDO</i>	<i>Assessore</i>	<i>*Presente</i>
7	<i>SCAFFIDI FRANCESCO</i>	<i>Assessore</i>	<i>*Presente</i>
8	<i>VISENTIN RICCARDO</i>	<i>Assessore</i>	<i>Presente</i>

**) In base al vigente Regolamento Comunale del 03.08.2023, il Sindaco Ghilardi Giacomo, il Vicesindaco Giuseppe Berlino e gli Assessori: Fabrizia Berneschi, Maria Gabriella Fumagalli, Daniela Maggi, Riccardo Malavolta, Francesco Scaffidi, prendono parte alla seduta collegandosi da remoto, in modo riscontrato di cui fa fede il presente verbale.*

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Andrea Bongini.

Componenti presenti n. 8

Il Presidente, riconosciuta la validità della seduta, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA RICADENTI NEL TERRITORIO DI CINISELLO BALSAMO. ATTO DI INDIRIZZO CONSEGUENTE L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 51 DEL 20 MAGGIO 2022 – ART. 10 QUINQUIES E MODALITA' OPERATIVE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- *la Legge 448 del 23.12.1998, all'art.31, commi 45 e seguenti e successive modificazioni, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli immobili concessi/ceduti ex art. 35 L.865/71 e s.m.i.;*
- *in forza della suddetta disposizione di Legge, l'Amministrazione Comunale aveva avviato il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per i Lotti delle aree inserite nei Piani di Zona e Edilizia Economico Popolare;*

Richiamate:

- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 17.06.1996 con cui sono state individuate le aree inserite nel P.E.E.P. Consortile in diritto di superficie da trasformare in proprietà in osservanza dell'art. 3 comma 76 della Legge 549/95;*
- *la Deliberazione del C.I.M.E.P. n. 99 del 06.04.2000 con cui sono stati approvati, per i Comuni consorziati:*
 1. *i criteri guida per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge n. 448 del 23.12.98 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare relativi al trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;*
 2. *lo schema – tipo dell'atto di trasformazione in proprietà prevedendo la possibilità, per i medesimi Comuni consorziati, di apportare eventuali integrazioni in linea con la vigente normativa e con gli stessi criteri guida di cui alla stessa Deliberazione C.I.M.E.P. sopra citata;*
- *le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 221 del 20.06.2001 e n. 51 del 20.02.2002 di approvazione dello schema di Convenzione tipo redatto dal Settore Tecnico e dei criteri di stima redatti dal Settore Tecnico ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98;*

- la **Deliberazione di Giunta Comunale n. 273 del 25.08.2009**, con cui sono stati confermati i criteri già approvati con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 221/2001 e n. 51/2002, con l'integrazione del concetto di rivalutazione relativo alle adesioni che dovessero pervenire in tempi successivi alla prima richiesta di adesione alla trasformazione effettuata dall'Amministrazione Comunale;
- la **Deliberazione n. 184 del 17.06.2010** con cui la Giunta Comunale introdusse, oltre a quelli già approvati, una nuova modalità di pagamento;
- la **Deliberazione n. 44 del 27.02.2014**, con cui la Giunta Comunale ha recepito le modificazioni apportate dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135/2012 (conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95), al comma 46, art. 31 della Legge n. 448/98;
- la **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 28.09.2009** nella quale è stato approvato il "Regolamento Comunale per l'applicazione del nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione delle unità immobiliari edificate su aree P.E.E.P. assegnate sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;

PRESO ATTO che:

- la **Legge 29.07.2021, n. 108** di conversione del Decreto Legge 31.05.2021, n. 77 vigente dal 31 luglio 2021 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 31.07.2021, ha introdotto l'**articolo 22-bis**, che modifica la precedente formulazione dei commi 47, 48 e 49- bis dell'articolo 31 della L.448/98;
- con la citata **Legge n. 108/2021**, sono state approvate importanti modifiche che incidono sia sulle modalità procedurali, che su quelle di calcolo per la determinazione, da parte dei Comuni, del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà,

nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica;

- in particolare, la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 22 bis ha stabilito che "il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree ... **con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze per avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.** "

Vista la **Deliberazione n. 44 del 03.03.2022** con la quale la Giunta Comunale ha dato indirizzo al Dirigente del Settore Governo del Territorio, di **sospendere le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P. ricadenti nel territorio di Cinisello Balsamo, fino alla definizione della nuova procedura di calcolo;**

DATO ATTO che:

- con l'entrata in vigore della **Legge n. 51 del 20 maggio 2022**, è stato riformulato il testo dei commi 47, 48 e 49 dell'art. 31 della L. 448/98;
- con il sopra menzionato Decreto-Legge 21.03.2022, n. 21 (in G.U. 21.03.2022, n.67) convertito con **Legge 20.05.2022 n. 51** (pubblicata in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 17 del 20.05.2022), è stato nuovamente modificato l'art. 31 comma 48 della Legge

23.12.1998 n. 448, relativamente alla metodologia di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con l'eliminazione dei limiti massimi previsti per le unità abitative e loro pertinenze in relazione alla superficie catastale;

Ritenuto:

- di modificare il calcolo del corrispettivo per la trasformazione di area PEEP concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà come previsto dalla Legge 51/2022 in base alle nuove disposizioni dell'art. 10-quinquies;
- di confermare la possibilità che il pagamento dell'importo dovuto dal soggetto interessato potrà essere effettuato come quanto già stabilito dalla **Deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 17.06.2010** che recita:

“ ... i soggetti interessati alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà potranno dunque scegliere, sulla base delle loro specifiche disponibilità di natura economica, fra una delle modalità di pagamento come di seguito riportate:

a) pagamento del 100% di quanto dovuto all'atto della stipula dell'atto di trasformazione;

b) pagamento del 50% minimo di quanto dovuto alla firma dell'atto e la restante parte dilazionata nell'arco temporale massimo di 1 anno (alle somme dilazionate verranno applicati gli interessi legali e dovranno essere garantite previa presentazione all'atto della stipula di idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti).

c) pagamento anticipato del 40% dell'importo totale dovuto per la trasformazione entro 90 gg. dalla formale richiesta dell'A.C. di adesione, pagamento della parte residua in due uguali rate semestrali a partire dalla scadenza del termine di pagamento della prima rata sulle quali dovranno essere calcolati gli interessi al tasso legale e stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie ad avvenuto pagamento della somma dovuta.”

Visti:

- *L'allegata planimetria redatta dal Settore Governo del Territorio, con l'individuazione delle aree ricadenti nel P.E.E.P. e la situazione allo stato attuale delle trasformazioni;*
- **La giurisprudenza in materia;**
- **La ex Legge n. 167/62;**

- *Gli artt. nn. 35 e 51 della Legge n. 865/71;*
- *L'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.;*
- *La Legge 267/2000;*
- *La Legge 20.05.2022, n. 51, di conversione del Decreto Legge 21.03.2022, n. 21;*
- *La Legge 29.06.2022 n. 79, di conversione del Decreto Legge 30.04.2022, n. 36;*
- *La delibera di C.C. n. 15 del 7 marzo 2024 di "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2024/2026";*
- *La delibera di C.C. n° 17 del 11 marzo 2024, di "Approvazione del Bilancio Finanziario 2024-2026 e relativi allegati";*
- *La deliberazione di G.C. n. 65 del 12 marzo 2024 di "Approvazione PEG 2024-2026";*
- *I pareri di cui all'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267/2000 allegati al presente atto.*

Ad unanimità di voti favorevoli:

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate

1. *Di prendere atto delle innovazioni introdotte con l'articolo 10-quinquies della Legge n. 51/2022 di conversione del Decreto Legge n. 21/2022, "misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina", con la quale è stato modificato il disposto normativo dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998 relativamente alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili costruiti nelle aree del territorio comunale comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;*
2. *di recepire la nuova formulazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998, come modificato dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51, modificando la metodologia di calcolo per*

la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree CIMEP ovvero attraverso la seguente formula:

$$C = [(Vv \times 60\%) - Co] \times QM$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

Vv = Valore venale attuale dell'area, così come previsto dall'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001);

60% = percentuale di applicazione del 60% come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;

Co = oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

QM = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000)

3. di provvedere ad applicare le nuove modalità di calcolo alle Istanze di trasformazione che verranno presentate, successivamente all'entrata in vigore della Legge 51/2022, con la ripartizione dei corrispettivi per i singoli assegnatari, proporzionalmente alle rispettive quote millesimali di proprietà;
4. di confermare la possibilità di effettuare il pagamento dell'importo dovuto dal soggetto interessato, come già stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 17.06.2010;
5. di dare atto che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste a totale carico dei richiedenti delle unità interessate, che presenteranno Istanza, e che quindi sul Comune non graverà alcuna spesa;
6. di provvedere, alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Cinisello Balsamo del presente Atto;

7. *di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio per ogni adempimento conseguente, affinché provveda a predisporre gli atti attuativi, organizzativi e la modulistica ai fini della ripresa delle procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà.*

Successivamente ad unanimità di voti favorevoli:

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Sindaco Giacomo Ghilardi

Il Segretario Generale Andrea Bongini
