



# COMUNE DI FORTE DEI MARMI

## Provincia di Lucca

### 3° - SETTORE URBANISTICA E ATTIVITA PRODUTTIVE

### DETERMINAZIONE N. 116 DEL 09/02/2022

**OGGETTO: Aggiornamento ISTAT del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ex comma 48 articolo 31 Legge 448/1998**

#### IL DIRIGENTE

*Vista la delibera del Consiglio Comunale n.64 del 29.12.2021, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio Pluriennale 2022/2024;*

*Vista la delibera della Giunta Comunale n.4 del 14.01.2022, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione finanziaria 2022/2024;*

**Visto** il Decreto del Sindaco n. 94 del 31/08/2021, di conferimento incarico dirigenziale ex art. 110 c. 1 D.Lgs. 267/2000;

**Vista** la deliberazione di Giunta Municipale n. 230 del 25/05/2000 di determinazione del prezzo delle aree cedibili in proprietà ex legge 549/95 modificata dalla legge 662/96 e definitivamente dal comma 48 articolo 31 della legge 23/12/1998, n. 448;

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 03/07/2012 “Aggiornamento del prezzo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree cedibili ex comma 48 articolo 31 Legge 448/1998”;

**Vista** la Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019 di aggiornamento ISTAT;

**Dato atto** che con la suddetta delibera di G.M. n. 230/2000 è stato stabilito di dare alle aree una stima per valore a metro quadro quale area edificabile ed in libero mercato, rimanendo escluse dai conteggi le porzioni di terreno che pur assegnate di fatto sono aperte alla pubblica viabilità o utilizzate a pubblico parcheggio, per cui in sostanza la superficie misurata rappresenta l'area assegnata con l'esclusione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune;

**Visto** l'art. 31 della Legge 448/1998:

- che, al comma 45, dispone che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;

- che, al comma 47, prevede la facoltà per i titolari di un diritto di superficie derivante dalle norme sopra citate, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, di chiedere al Comune la trasformazione in piena proprietà;

- che, al comma 48, definisce i criteri per il calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà;

**Dato atto che** la metodologia di calcolo del corrispettivo, di cui al suddetto comma 48, è stata oggetto, negli anni, di numerose modifiche a livello legislativo, da ultime quelle introdotte con l'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;

**Rilevato** che:

- l'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021 ha modificato l'art. 31 della legge 448/1998 nei commi che 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, l'aggiornamento normativo interviene su vari aspetti delle procedure di riscatto, e nello specifico:

a) «c.47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»;

b) «c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 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 e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari».

c) «c. 49 -bis . I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.

In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati»;

**Visto** che il Consiglio Comunale con provvedimento n. 47 in data 17/04/1996 ha già deliberato la propria disponibilità alla trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie a suo tempo concesso a tutte le cooperative edilizie esistenti sul territorio comunale;

**Considerato** che con la delibera di Giunta Municipale n. 230 del 25/05/2000 si era provveduto alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis comma 1 del Decreto legge 11 luglio 1992 n.333 convertito con modificazioni dalla Legge 8 agosto 1992 n.359 al netto degli oneri di concessione rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello della stipula dell'atto di cessione delle aree;

**Dato atto** che le nuove disposizioni dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021, confermano la metodologia di calcolo prevista dall'art. 31, comma 48 Legge 448/1998 così come deliberato dalla Giunta Municipale con atto n. 230 del 25/05/2000, e che pertanto occorre solo provvedere all'aggiornamento ISTAT dei corrispettivi;

**Considerato** che i valori determinati secondo i conteggi riportati nella Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019 sono i seguenti:

| COOPERATIVA                                   | CORRISPETTIVO RIVALUTATO al mese di febbraio 2019 (D.D. n. 489/2019) |
|---|--|
| LA COMUNE                                     | € 246.893,65   |
| CONSORZIO ETRURIA - Via Dell'Acqua lato mare  | € 94.491,79  |
| CONSORZIO ETRURIA - Via Dell'Acqua lato monti | € 157.087,33   |
| PRIMO MAZZOLARI                               | € 123.208,36   |
| VERDE CINQUE                                  | € 173.055,62   |
| SANT'ERMETE                                   | € 227.530,25   |
| I LECCI                                       | € 195.282,81   |
| L'ARGINE                                      | € 48.599,77  |
| ACLI DON MILANI - via Dalla Piccola           | € 381.667,85   |

**Visto** che si evidenzia la necessità di aggiornare i sopradescritti corrispettivi sugli immobili assegnati dalle cooperative, per la trasformazione del diritto di superficie a diritto di proprietà;

**Rilevato** che il dato più recente dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati è quello relativo al mese di dicembre 2021 da cui si rileva una variazione tra il mese di febbraio 2019, come riportato nella Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019, a quella del mese di dicembre 2021 pari a **+1,038**;

**Considerato** che la rivalutazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi, calcolata con l'indice ISTAT di cui sopra, tra il mese di febbraio 2019 come riportato nella Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019 a quella del mese di dicembre 2021 è determinata nella tabella di seguito riportata:

| COOPERATIVA                                      | Corrispettivo al mese di febbraio 2019 - euro | RIVALUTAZIONE ISTAT (al mese di dicembre 2021) euro |
|--|---|---|
| LA COMUNE  | € 246.893,65                                  | € 256.275,61  |
| CONSORZIO ETRURIA -<br>Via Dell'Acqua lato mare  | € 94.491,79                                   | € 98.082,48   |
| CONSORZIO ETRURIA -<br>Via Dell'Acqua lato monti | € 157.087,33                                  | € 163.056,65  |
| PRIMO MAZZOLARI                                  | € 123.208,36                                  | € 127.890,28  |
| VERDE CINQUE                                     | € 173.055,62                                  | € 179.631,73  |
| SANT'ERMETE                                      | € 227.530,25                                  | € 236.176,40  |
| I LECCI  | € 195.282,81                                  | € 202.703,56  |
| L'ARGINE   | € 48.599,77                                   | € 50.446,56   |
| ACLI DON MILANI - via Dalla Piccola              | € 381.667,85                                  | € 396.171,23  |

**Visto** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;  
**Visto** lo Statuto Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 27/03/2000 e modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30/04/2015 ed il vigente Regolamento di Contabilità;

#### **DETERMINA**

1) **di approvare** l'aggiornamento, con decorrenza dalla pubblicazione della presente determina sull'albo pretorio, del corrispettivo da versare al Comune da parte degli assegnatari per la trasformazione dal diritto di superficie in proprietà di importo uguale a quello oggetto della Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019 aumentato della percentuale di incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, pubblicato dall'ISTAT nel periodo tra il mese di febbraio 2019 come riportato nella Determina dirigenziale n.489 del 16/04/2019 e il mese di dicembre 2021 pari a **+1,038** ;

2) **di approvare**, con il metodo di conteggio come sopra riportato, la seguente tabella relativa alla determinazione dell'aggiornamento ISTAT del prezzo delle aree cedibili da diritto di superficie in proprietà ex legge 549/95 modificata dalla legge 662/96 e definitivamente dal comma 48 articolo 31 della legge 23/12/1998, n. 448:

| <b>COOPERATIVA</b>                            | <b>Corrispettivo al mese di febbraio 2019 - Euro</b> | <b>RIVALUTAZIONE ISTAT (al mese di dicembre 2021) Euro</b> |
|---|--|--|
| LA COMUNE                                     | € 246.893,65   | € 256.275,61   |
| CONSORZIO ETRURIA - Via Dell'Acqua lato mare  | € 94.491,79  | € 98.082,48  |
| CONSORZIO ETRURIA - Via Dell'Acqua lato monti | € 157.087,33   | € 163.056,65   |
| PRIMO MAZZOLARI                               | € 123.208,36   | € 127.890,28   |
| VERDE CINQUE                                  | € 173.055,62   | € 179.631,73   |
| SANT'ERMETE                                   | € 227.530,25   | € 236.176,40   |
| I LECCI                                       | € 195.282,81   | € 202.703,56   |
| L'ARGINE                                      | € 48.599,77  | € 50.446,56  |
| ACLI DON MILANI - via Dalla Piccola           | € 381.667,85   | € 396.171,23   |

3) **di precisare** che, in ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

**IL DIRIGENTE**  
**Dr. SIMONE PEDONESE**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Forte dei Marmi, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005*