



## COMUNE DI MEDIGLIA

COPIA

Delibera N. **47** del **15-06-2022**

Oggetto: **Trasformazione aree PEEP in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998. Presa d'atto dell'art. 10-quinquies della Legge di Conversione n. 51 del 20 maggio 2022.**

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **duemilaventidue** addì **quindici** del mese di **giugno** alle ore **18:00** MEDIGLIA nella sede del comune è stato convocato il Consiglio Comunale in **Straordinaria** convocazione. Alla trattazione del punto all'ordine del giorno sono presenti i Signori:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE/ASSENTE
Fabiano Giovanni Carmine	Sindaco	Presente
Bonfanti Alessandro	Vice Sindaco	Presente
Baeli Elisa Roberta	Consigliere	Assente
Boerchi Francesco	Consigliere	Presente
Vettese Simona	Consigliere	Presente
Simone Rosa	Consigliere	Presente
Tagliavia Genny	Consigliere	Assente
Gullo Antonina	Consigliere	Presente
Vaccaro Francesco	Consigliere	Presente
Petito Domenico	Consigliere	Presente
Ardoli Diego	Consigliere	Presente
Vanazzi Irene	Consigliere	Presente
Porcelli Pasquale	Consigliere	Presente
Cocucci Vera Fiammetta Silvana Solange	Consigliere	Assente
Denti Giacomo	Consigliere	Presente
Bovio Vincenzo	Consigliere	Presente
Tierno Michelina	Consigliere	Presente

Presenti: 14

Assenti: 3

Assume la presidenza il **Presidente Simona Vettese**  
Assiste il **Segretario Comunale: Enrico Antonio Cameriere**  
È Presente l'Assessore Esterno **Ferdinando Biraghi**

Essendo legale il numero degli intervenuti assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Oggetto: Trasformazione aree PEEP in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998. Presa d'atto dell'art. 10-quinquies della Legge di Conversione n. 51 del 20 maggio 2022.**

**COMUNE DI MEDIGLIA  
Milano)**

**(Città Metropolitana di**

Relaziona il Sindaco Signor Giovanni Carmine Fabiano;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su conforme proposta del Sindaco Giovanni Carmine Fabiano;

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 04/10/2018, il Comune di Mediglia ha semplificato lo schema procedurale per la trasformazione delle aree PEEP cedute in diritto di superficie approvando altresì una nuova Convenzione tipo, in esecuzione delle disposizioni contenute nell'art. 31 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e s.m.i.;
- per quanto riguarda il testo della Convenzione di trasformazione, il Settore competente ha utilizzato la Convenzione tipo approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 67 del 29/05/2007. Tale convenzione di trasformazione, per effetto della Legge n. 135/2012 che ha modificato la Legge n. 448/1998, deve avere una durata pari a 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originaria (quella mediante la quale è stato concesso il diritto di superficie alla cooperativa o impresa che ha edificato) e quella di stipulazione della medesima convenzione di trasformazione; di tale modifica dei termini convenzionali, operante sulla convenzione tipo approvata, era stato preso atto con deliberazione di Giunta comunale n. 29 del 04/03/2014. Oggi risulta che tutte le convenzioni originarie sono state stipulate da oltre 20 anni; la stipula si rende tuttavia necessaria ai fini della formalizzazione, con atto notarile, della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.
- per quanto sopra premesso, gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta possono essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, decadono, altresì, i limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi convenuti con la originaria convenzione citata in premessa;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.02.2022 è stata fatta la presa d'atto dei contenuti dell'art.22 bis della legge n.108 del 29 luglio 2021 (la quale aveva modificato le modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà), determinando altresì le modalità di dilazione dei corrispettivi, e approvando il nuovo schema di convenzione e il nuovo schema procedurale;

Rilevato che:

- a seguito di una significativa attività svolta da Anci Lombardia, nel corso della conversione del decreto "Taglia Prezzi" 21 marzo 2022 n. 21, sono state approvate importanti modifiche che incidono nuovamente sulle modalità procedurali e 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. La legge, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.117 del 20-05-2022, è entrata in vigore il giorno successivo;
- in particolare, l'aggiornamento normativo interviene sui seguenti aspetti:
  - le modifiche emendative proposte da ANCI al comma 47, che permetteva ai singoli proprietari degli alloggi di dare avvio al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e ne fissava il termine di conclusione in 90 giorni, riassegnano la centralità al Consiglio Comunale ed alle autonome scelte politiche delle Amministrazioni e assicurano un'azione di

coordinamento del predetto termine rispetto ai procedimenti in corso, al fine di evitare disparità di trattamento;

- le modifiche emendative proposte da ANCI al comma 48, sui criteri di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, rendono più semplici le modalità applicative avendo ricondotto il criterio a quello fissato dalla legge per la determinazione del valore espropriativo.

Valutato, pertanto necessario, per le residue trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà, modificare lo schema procedurale e la Convenzione tipo approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.02.2022, per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 10-quinquies: *disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica* della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022, mantenendo invece inalterate le modalità di rateizzazione per il pagamento dei corrispettivi di trasformazione;

Ritenuto altresì necessario valutare, per le istanze di trasformazione del diritto di superficie, presentate in vigore delle modifiche apportate dall'art.22 bis della legge n.108 del 29 luglio 2021, ma per le quali non è ancora stata sottoscritta la Convenzione per il trasferimento in proprietà alla data di entrata in vigore del decreto "Taglia Prezzi" 21 marzo 2022 n. 21, quale regime giuridico applicare a tutela dell'interesse pubblico, stante la mancanza ad oggi di una norma transitoria diretta espressamente allo scioglimento di antinomie nel passaggio dalla legge precedente a quella attuale;

Ritenuto opportuno far fronte all'attuale vuoto normativo, come sopra descritto, a tutela dell'interesse pubblico, applicando a tutte le istanze presentate in vigore delle modifiche apportate dall'art.22 bis della legge n.108 del 29 luglio 2021 ma per le quali non è ancora stata sottoscritta la Convenzione per il trasferimento in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, le modalità di calcolo ad oggi vigenti, introdotte dall'art. 10-quinquies: *disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica* della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022, modificando tuttavia lo schema di convenzione tipo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.02.2022, introducendo una clausola che preveda la restituzione all'acquirente, da parte del Comune, della maggiore somma versata, qualora intervenga una norma transitoria e/o atto equivalente, chiarificatore nel merito;

Viste le seguenti Convenzioni tipo, predisposte dal Settore Gestione del Territorio e allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO 1 – schema di Convenzione per le istanze di trasformazione del diritto di superficie presentate a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 10-quinquies della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022;
- ALLEGATO 2 – schema di Convenzione per le istanze di trasformazione del diritto di superficie, presentate in vigore delle modifiche apportate dall'art.22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021;

Valutato, infine necessario:

- per le residue trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà, modificare lo schema procedurale approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 24.02.2022, rendendolo più snello e coerente rispetto alle modifiche introdotte dagli ultimi dispositivi normativi;
- aggiornare gli oneri di concessione del diritto di superficie utilizzati per determinare il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà, approvati con delibera di G.C. n. 102 del 13/09/2011, con Delibera di G.C. n. 41 del 03/04/2014, con Delibera di G.C. n. 20 del 21/02/2012, sulla base della variazione accertata dall'ISTAT del FOI;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Settore interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.L.vo N. 267/2000, allegato sub 1);

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la seguente votazione in forma palese:

- Consiglieri presenti: N. 14;
- Consiglieri votanti: N. 14;

- Voti favorevoli: N. 14;
- Voti contrari: N. 0;
- Voti astenuti: N. 0;

## **DELIBERA**

1. Di prendere atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione delle aree in diritto di superficie dall'art. 10-quinquies: *disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica*, della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022, i quali superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
2. Di provvedere ad applicare le nuove modalità di calcolo introdotte dall'art. 10-quinquies: *disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica*, della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022:
  - alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della stessa legge;
  - alle istanze di trasformazione del diritto di superficie presentate in vigore delle modifiche apportate dall'art.22 bis della legge n.108 del 29 luglio 2021 ma per le quali non è ancora stata sottoscritta la Convenzione per il trasferimento in proprietà, modificando lo schema di convenzione tipo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.02.2022, introducendo una clausola che preveda la restituzione all'acquirente, da parte del Comune, della maggiore somma versata, qualora intervenga una norma transitoria e/o atto equivalente, chiarificatore nel merito;
3. Di confermare, le modalità di dilazione del versamento dei corrispettivi di trasformazione (qualora richiesto dagli interessati), in alternativa al pagamento in un'unica soluzione entro la data di stipula della nuova convenzione, così come stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.02.2022 e di seguito riportate:
  - 1° rata pari al 25% della quota totale dovuta, entro la data di stipula della nuova convenzione;
  - 2° rata pari al 25% entro 90 (novanta giorni) dalla data di stipula della convenzione;
  - 3° rata pari al 25% entro 180 (centottanta giorni) dalla data di stipula della convenzione;
  - 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 270 (duecentosettanta giorni) dalla data di stipula della convenzione;

evidenziando che, nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e 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 dovrà 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. La polizza fidejussoria dovrà indicare gli importi delle tre rate garantite, oltre interessi legali, con relative scadenze. La scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione dell'atto di trasformazione del diritto di superficie, potranno essere effettuate solo dopo il pagamento della prima rata.
4. Di dare atto che il nuovo schema procedurale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sarà il seguente:
  - il Settore Gestione del Territorio cura la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune delle informazioni (corrispettivi ripartiti per singoli lotti e comparti e Convenzione tipo) che costituiscono la proposta comunale; in tal modo il soggetto interessato, munito del dato della propria quota millesimale, può autonomamente calcolare il corrispettivo dovuto;

- il soggetto interessato, qualora intenda aderire alla proposta comunale, invia al Settore Gestione del Territorio l'adesione con il calcolo del corrispettivo (corredato da documentazione dimostrante la quota millesimale posseduta), l'impegno al relativo versamento secondo la modalità prescelta (unica soluzione o rateale) e l'impegno a sostenere tutte le spese per la stipula della relativa Convenzione sulla base della Convenzione tipo;
  - entro 30 giorni dal ricevimento dell'adesione il Settore Gestione del Territorio verifica se il corrispettivo è stato calcolato correttamente e, se del caso, interviene con correttivi; provvede quindi all'invio al soggetto interessato dell'avviso di pagamento PagoPA per il relativo versamento secondo la modalità prescelta (unica soluzione o rateale);
  - a seguito del versamento del corrispettivo, oltre ad eventuali correttivi, - il soggetto interessato concorda con il Settore Gestione del Territorio la data per la stipula della Convenzione, comunicando il nominativo del notaio individuato;
5. Di approvare le seguenti nuove Convenzioni tipo, allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, da utilizzare per le stipule successive alla presente deliberazione in sostituzione alla Convenzione tipo approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 24.02.2022:
- ALLEGATO 1 – schema di Convenzione per le istanze di trasformazione del diritto di superficie presentate a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 10-quinquies della legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022;
  - ALLEGATO 2 – schema di Convenzione per le istanze di trasformazione del diritto di superficie, presentate in vigenza delle modifiche apportate dall'art.22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021;
6. Di approvare l'aggiornamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà contenuti nell'ALLEGATO 3 alla presente deliberazione, già approvati con delibera di G.C. n. 102 del 13/09/2011, con Delibera di G.C. n. 41 del 03/04/2014 e con Delibera di G.C. n. 20 del 21/02/2012, mediante attualizzazione degli oneri di concessione del diritto di superficie sulla base della variazione accertata dall'ISTAT del FOI;

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la seguente votazione in forma palese:

- Consiglieri presenti: N. 14;
- Consiglieri votanti: N. 14;
  
- Voti favorevoli: N. 14;
- Voti contrari: N. 0;
- Voti astenuti: N. 0;

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.L.vo N. 267/2000.

Il Consiglio Comunale termina alle ore 18.28.

PARERE:Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data: 09-06-2022

Il Responsabile del Settore  
F.to Marziali Veronica

PARERE:Favorevole in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data: 09-06-2022

Il Responsabile del Settore  
F.to Fiorini Lucia

## **Comune di Mediglia**

Delibera Consiglio Comunale n. 47 del 15-06-2022

Approvato e sottoscritto con firma digitale ai sensi art. 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche ed integrazioni, da:

**IL PRESIDENTE**  
F.to Simona Vettese

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Enrico Antonio Cameriere

Depositato presso la sede Comunale

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune dal 16-06-2022 al 01-07-2022 per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 - comma 1 - del D.L.vo n. 267 del 18.08.2000.

Sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.L.vo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche ed integrazioni, da:

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to Dott. Enrico Antonio Cameriere**

---

### **ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione diventa esecutiva il 26-06-2022 a norma dell'art. 134, comma 3, del D.L.vo n. 267/2000.

Sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.L.vo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche ed integrazioni, da:

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to Dott. Enrico Antonio Cameriere**