



### Deliberazione n.8 del 23/02/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** L. 23/12/1998 n. 448, art. 31 c. 45 e seguenti. Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima L., precedentemente all'entrata in vigore della L. 17/02/1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà. Recepimento del Reg. di cui al D. M. 28/09/2020, n. 151 e nuove disposizioni di cui alla L. 29/07/2021 n. 108 e L. 20/05/2022 n. 51.

L'anno 2023 il giorno 23 del mese di febbraio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
	X	Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
	X	Brunello Riccardo	X		Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
X		Canton Maika		X	Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara		X	Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo		X	Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
	X	Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
	X	Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
	X	Gavagnin Enrico		X	Sambo Monica	<b>26</b>	<b>11</b>	

Il Consiglio approva con il seguente esito:

Favorevoli n. 19: Bazzaro Alex, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Tonon Cecilia, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

Non Votanti n. 7: Baglioni Alessandro, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Ticozzi Paolo, Trabucco Gianluca, Zanatta Emanuela

**Oggetto: L. 23/12/1998 n. 448, art. 31 c. 45 e seguenti. Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima L., precedentemente all'entrata in vigore della L. 17/02/1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà. Recepimento del Reg. di cui al D. M. 28/09/2020, n. 151 e nuove disposizioni di cui alla L. 29/07/2021 n. 108 e L. 20/05/2022 n. 51.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

### Premesso che:

- I Piani di Zona dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e L. 865/1971 e ss.mm.ii., finalizzati alla costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario oppure in piena proprietà con vincoli;
- Su impulso delle leggi n. 549/1995, 662/1996 e soprattutto della legge n. 448/1998, l'Amministrazione Comunale ha avviato, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 100 del 24-25 giugno 1996 e n. 159 del 08/11/1999, la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione delle convenzioni delle aree cedute in proprietà, stipulate ai sensi della legge n. 865/1971 precedentemente all'entrata in vigore della legge 17/02/1992, n. 179 e per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità;
- Attraverso tale procedimento di trasformazione, aree appartenenti al patrimonio del Comune, concesse in diritto di superficie mediante convenzioni urbanistiche ex legge n. 865/1971, possono essere cedute in proprietà, disciplinate da una nuova convenzione, già prevista dagli artt. 7 e 8 della omonima legge n. 10 del 28/01/1977 – norma abrogata dall'art. 136 del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. 380/2001 ma riprodotta, con identico contenuto, negli artt. 17 e 18 dello stesso Testo Unico per l'Edilizia - il cui contenuto è stato ribadito, altresì, dalla Regione Veneto con L. R. n. 42 del 9 settembre 1999, permanendo i vincoli negoziali residuali (prezzo massimo di cessione, prezzo massimo di locazione e diritto di prelazione del Comune) fino a data di scadenza ventennale, computata a partire dalla data di assegnazione/vendita originaria del terreno alla cooperativa/impresa edificatrice;
- Con la suddetta deliberazione n. 159/1999 è stata approvata l'individuazione delle aree P.E.E.P., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 che potevano essere cedute in proprietà e le modalità di calcolo dei corrispettivi conseguenti alla legge n. 448/1998, stabilendo un corrispettivo unico al metro cubo sia per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sia per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità per le aree già cedute, indipendentemente dalla localizzazione del singolo alloggio;
- le unità minime ad uso residenziale (alloggi) e relative pertinenze, e le altre unità minime definite come "attività funzionali alla residenza" (commerciale, artigianale e direzionale) e loro pertinenze, realizzate nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono interessate da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione, sia in regime di diritto di superficie, sia in regime di proprietà a seguito di riscatto dell'area di cui all'art. 31 commi 45-46-47-48 L. 448/1998, che prevede, a fronte di un corrispettivo il mantenimento di un regime intermedio di transizione durante il quale permane il vincolo del prezzo massimo di cessione, del canone di locazione e diritto di prelazione al Comune;
- l'art. 5 c. 3/bis della L. 12/07/2011 n. 106, ha introdotto la facoltà della rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, e, successivamente, l'art. 29 comma 16-undecies della L. 24/02/2012 n. 14 ha demandato ai Comuni di stabilire il corrispettivo di tale rimozione;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 10/02/2014, ha stabilito, aggiornandole, le modalità e corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima Legge,

precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà;

- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 10/02/2014 ha ammesso la possibilità della rimozione dei vincoli negoziali residui relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 61 del 16/04/2015 ha individuato i criteri e modalità per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o sostituzione delle convenzioni in cessione di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. 179/1992, relative alle unità minime destinate ad attività funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), realizzate in ambiti P.E.E.P, escluse attività alberghiero-ricettive; eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità immobiliari;
- l'art. 31 comma 49-bis, 49-ter e 49-/quater della L. 448/1998 è stato successivamente sostituito dall'art. 25-undecies, comma 1, lett. a), D. L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136 "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria*", demandando, non più ai comuni ma al competente Ministero dell'Economia e delle Finanze l'emanazione di apposito regolamento circa le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.E.E.P.) e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- a partire dal novembre 2018 non trova più applicazione la Delibera di Consiglio Comunale n° 5 del 10/02/2014, "*Eliminazione dei vincoli negoziali residui relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)*", nonché parte della delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 16/04/2015 "*Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31 commi 45-49. Individuazione criteri e modalità per: 1) Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o sostituzione delle convenzioni in cessione di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. 179/1992, relative alle unità destinate ad attività funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive. 2) Eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità "immobiliari"*", relativamente alla sola eliminazione dei vincoli convenzionali;
- In data 25/11/2020 è entrato in vigore il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 (GU n. 280 del 10/11/2020) avente per oggetto: "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*" il quale prevede specifiche modalità e corrispettivi per l'eliminazione di suddetti vincoli sia per le unità minime concesse in piena proprietà che quelle concesse in diritto di superficie;
- Con Legge 29 Luglio 2021 n. 108, di conversione del Decreto Legge del 31 maggio 2021 n. 77, e da ultimo con Legge 20 maggio 2022 n. 51, di conversione del Decreto Legge del 21 marzo 2022 n. 21, è intervenuta una nuova riformulazione dell'art. 31 commi 47, 48, 49 bis della Legge del 23/12/1998 n. 448, prevedendo in particolare:

al comma 47:

- la possibilità, 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. Entro novanta giorni, dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;

al comma 48:

- le modalità di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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;
- che il costo dell'area così come sopra 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;
- che 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;

al comma 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;
- 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;
- 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;
- ha stabilito che 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 possano essere finanziate mediante contrazione di mutuo;
- tali disposizioni 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.

#### **Rilevato che**

- le adesioni alla proposta di riscatto degli anni precedenti non hanno esaurito le potenzialità offerte dal Comune, rimanendo ad oggi circa n. 1.230 unità minime, in diritto di superficie o proprietà convenzionata ante L. 179/1992;
- in alcuni interventi PEEP sono presenti unità minime funzionali alla residenza commerciale, artigianale, direzionale) per le quali sorge l'interesse da parte dei proprietari di acquisire pro quota la proprietà dell'area e di eliminare i vincoli alla vendita, alla locazione e diritto di prelazione al Comune;
- il vigente art. 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 a seguito delle modifiche normative recenti (Legge 29 Luglio 2021 n. 108 e Legge 20 maggio 2022 n. 51) fa riferimento espressamente ad unità abitative e non menziona le unità a destinazione non residenziale che quindi non trovano una loro disciplina normativa;
- le unità immobiliari ad uso non residenziale, quali commerciali, artigianali, direzionale, si possono quantificare in circa 150 unità, localizzate nei vari Nuclei P.E.E.P., di cui al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'art. 52 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, approvato con delibera di C. C. n. 184 del 28/10/2002, e nei vari Nuclei P.E.E.P. di cui al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvato con D.M. del 10/02/1965 n. 4941, convenzionate ai sensi della L. 865/1971, e nei lotti specifici di:
  - P.E.E.P. Zelarino Nucleo G – “Centro Commerciale Polo”;
  - P.E.E.P. Favaro Nucleo D – “Centro Commerciale La Piazza”;
- si registra interesse diffuso all'acquisizione della piena proprietà dell'area anche da parte dei proprietari delle unità destinate ad attività funzionali alla residenza ed alla eliminazione anche dei vincoli negoziali residuali anticipatamente rispetto alla scadenza ordinaria delle convenzioni;

**Evidenziato che:**

- l'applicazione delle procedure di cui art. 31 della Legge n. 448/1998, così come modificato dalla Legge 29 Luglio 2021 n. 108 e Legge 20 maggio 2022 n. 51, consente di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni dei proprietari delle unità immobiliari, ed è funzionale anche al rilancio ed allo sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente;
- è intervenuta, con Legge 29 giugno 2022 n. 79, la norma transitoria che assicura la legittimità dei provvedimenti adottati dai comuni a far data dal D. L. 21 marzo 2021 n. 21, alla Legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022, e che comunque non risultano provvedimenti adottati;

**Ritenuto necessario:**

- procedere al recepimento del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 Settembre 2020, (GU n. 280 del 10/11/2020) "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", che disciplina la rimozione di tali vincoli convenzionali sia per le unità minime concesse in piena proprietà che concesse in diritto di superficie;
- adeguarsi alle modifiche introdotte dalla Legge n. 108 del 29/07/2021 di conversione del Decreto Legge n. 7 del 31/05/2021 e dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51, di conversione del Decreto Legge del 21 marzo 2022 n. 21, alla Legge n. 448 del 23/12/1998 all'art. 31 comma 47 e seguenti,
- a superamento della deliberazione di Consiglio Comunale:
  - n. 4 del 10/02/2014 avente come oggetto "*Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31 commi 45-48. Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima Legge, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà. Applicazione delle agevolazioni sui prezzi di riscatto ai sensi dell'art. 66 della Legge Regionale 13 aprile 2001 n. 11*";
  - n. 5 del 10/02/2014 avente come oggetto "*Eliminazione dei vincoli negoziali residui relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi nei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)*";
  - n. 61 del 16/04/2015 avente come oggetto "*Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31 commi 45-49. Individuazione criteri e modalità per: 1) Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o sostituzione delle convenzioni in cessione di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. 179/1992, relative alle unità destinate ad attività funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive. 2) Eliminazione dei vincoli negoziali residui relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità immobiliari*".

**Considerato che:**

- Le modifiche normative introdotte con la Legge 29 Luglio 2021 n. 108 avevano fatto sorgere problemi interpretativi dovuti al richiamo ad una norma abrogata e sostituita (*articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359*), sono state superate con le successive modifiche apportate dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51;

**Dato, inoltre, atto che:**

- i limiti afferenti ai requisiti soggettivi stabiliti dalla normativa statale e regionale in materia di edilizia agevolata, in relazione alla concessione di contributi pubblici di cui abbiano eventualmente beneficiato i titolari degli immobili convenzionati, sono inderogabili; pertanto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici connessi per la realizzazione degli alloggi;
- devono essere già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree/Lotti relative allo stesso Nucleo P.E.E.P. a cui appartiene l'unità minima, da parte dell'Amministrazione Comunale;
- le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie, sono a carico degli acquirenti e sul Comune non grava spesa alcuna;

**Visti:**

- i criteri e le modalità di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà, sostituzione della convenzione e di affrancazione per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 già concesse

in diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima Legge, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, o già cedute in diritto di proprietà, contenuti nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2);

- gli schemi di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, sostituzione della convenzione e per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli, contenuti negli allegati B, C e D;
- lo schema di polizza ex art. 2 c. 3 D.M. 151/2020, contenuto nell'allegato E;

#### **Ritenuto**

- di dover rivedere sostituendo la disciplina contenuta nelle delibere di Consiglio Comunale, sopra elencate, al fine di adeguarsi alle modifiche introdotte dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 Settembre 2020, e dalla Legge n. 448 del 23/12/1998 all'art. 31 comma 47 e seguenti, così come modificata dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 e successiva Legge 20 maggio 2022 n. 51;
- di dover stabilire le modalità per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali delle unità minime residenziali e funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive, contenute nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2);
- di riconoscere che con la rimozione di tali vincoli, decada anche l'esercizio del diritto di prelazione a favore del Comune, al fine di rendere completamente libera la commerciabilità delle stesse;
- di dover approvare gli schemi di convenzione integrativa ai sensi dell'art. 31, comma 48 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, eliminazione - affrancazione dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità minime e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, per le unità minime ad uso residenziale (alloggi) e relative pertinenze, per le altre unità minime definite come "attività funzionali alla residenza" (commerciale, artigianale e direzionale) e loro pertinenze, realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), escluse attività alberghiero-ricettive, contenuti negli allegati B, C e D;
- di stabilire le modalità di eventuale dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, ex art. 2 D.M. 151/2020 ed art. 31 comma 48 e 49-bis della Legge n. 448 del 23/12/1998;
- di approvare lo schema di polizza fideiussoria da prestarsi in sede di stipula di convenzioni ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 per la dilazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione di unità minime ad uso residenziale e loro pertinenze, unità minime destinate ad attività funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale) e loro pertinenze, escluse attività alberghiero-ricettive, contenuto nell'allegato E;

#### **Visto:**

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, e il parere di regolarità contabile, espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Sentite le commissioni consiliari competenti

### **DELIBERA**

1. di approvare la disciplina ed i criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune, ai sensi della Legge 23/12/1998 n. 448 art. 31 commi 45 e seguenti, per la cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione degli atti di proprietà convenzionata ante L. 179/1992 e per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, canone di locazione e diritto di prelazione al Comune, per le unità minime e relative pertinenze, comprese nei P.E.E.P. ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 di cui alle convenzioni ex art. 35 della L. 865/1971 stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992 contenute nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2);
2. di prendere atto e recepire l'adeguamento delle modalità di calcolo e della dilazione dei corrispettivi dovuti per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione di unità minime ad uso residenziale e loro pertinenze, unità minime destinate ad attività funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale) e loro pertinenze, escluse attività alberghiero-ricettive, secondo

quanto indicato nel citato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 (GU n. 280 del 10/11/2020) avente per oggetto: *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*;

3. di stabilire che per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, per la sostituzione degli atti di proprietà convenzionata ante L. 179/1992, e per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli convenzionali delle unità minime residenziali e funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive, venga utilizzato lo stesso procedimento ed i criteri, già adottati con le precedenti deliberazioni, rapportandolo alla diversa localizzazione territoriale degli ambiti P.E.E.P. ed alla diversa destinazione d'uso, individuando il valore venale dell'area (art. 37 D.P.R. 327/2001) quale valore medio indicativo venale delle aree fabbricabili (OMI), 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, e per le unità minime non residenziali sopra descritte apportando un ulteriore adeguamento riduttivo nei casi in cui eventuali manutenzioni di aree a standard pubblico siano già poste a carico dei proprietari delle unità immobiliari, avvalendosi della metodologia contenuta nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2);
4. di stabilire che per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e del diritto di prelazione al Comune, per le unità minime residenziali e funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive, si applica quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 (GU n. 280 del 10/11/2020) avente per oggetto: *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*;
5. di stabilire che tutti i soggetti interessati proprietari, decorsi 5 anni dalla prima assegnazione dell'unità abitativa indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, per le unità minime e relative pertinenze realizzate nei P.E.E.P. del Comune di Venezia, ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 di cui alle convenzioni ex art. 35 della L. 865/1971, possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ex art. 31 dai commi 45 a 49 bis della Legge 23/12/1998 n. 448;
6. di stabilire che tutti i soggetti interessati, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, decorsi 5 anni dalla prima assegnazione dell'unità minima, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, possono presentare, di propria iniziativa, istanza per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e del diritto di prelazione al Comune, per le unità minime e relative pertinenze realizzate nei PEEP del Comune di Venezia, ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 di cui alle convenzioni ex art. 35 della L. 865/1971, ex art. 31 comma 49 bis della Legge 23/12/1998 n. 448 e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020;
7. di confermare che i soggetti interessati delle unità minime realizzate nei PEEP, ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, potranno:
  - in caso di proprietà superficaria dell'immobile, acquisire pro-quota la proprietà dell'area e sostituire la convenzione originaria con una nuova convenzione di durata ventennale diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione. Nel caso in cui il tempo, di cui sopra trascorso, superi il nuovo termine dei 20 anni, con l'acquisto della piena proprietà contestualmente decadono i vincoli convenzionali;
  - in caso di piena proprietà dell'immobile sulla base di convenzione stipulata prima della Legge del 17/02/1992 n. 179, sostituire la convenzione originaria con una nuova convenzione di durata ventennale diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di proprietà e quella di stipulazione della nuova convenzione;
8. di stabilire che il Comune comunicherà il corrispettivo dovuto e le modalità di perfezionamento dell'istanza entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, l'accettazione da parte dell'interessato dovrà pervenire entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di risposta, in difetto, la richiesta sarà archiviata con successivo provvedimento;
9. di stabilire che i valori delle aree dei Nuclei PEEP, ai fini del conteggio di cui all'art. 31 comma 48 e seguenti della Legge del 23/12/1998 n. 448, sarà oggetto di apposita verifica annuale a partire dal successivo mese di gennaio, e, in caso vi siano variazioni, si procederà al suo aggiornamento mediante recepimento dei relativi valori OMI, contenuti nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;

10. di confermare, decorsi 5 anni dal primo trasferimento, la possibilità, a chi è proprietario di un'unità a destinazione non residenziale, escluse attività alberghiero-ricettive, di acquisire pro-quota la proprietà dell'area e di eliminare i vincoli alla vendita e alla locazione e di dare altresì la possibilità, in caso di piena proprietà, di togliere i vincoli PEEP, secondo i criteri e le modalità contenute nell'allegato A e nei relativi allegati (allegati 1 e 2), previste con la presente deliberazione;
11. di stabilire che le stesse procedure possano essere applicate anche per la soppressione dei vincoli di inalienabilità decennali e ventennali sulle unità immobiliare già cedute in proprietà ai sensi della L. 865/1971, con convenzioni stipulate precedentemente alla L. 179/1992;
12. di stabilire che per i casi di cui sopra, dovrà essere stipulata nuova convenzione integrativa che vada a sostituire la convenzione vigente, ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e della L. R. 42/1999 di dare atto che agli schemi di convenzione sopra citati, potranno essere apportate le modifiche non sostanziali che dovessero essere necessarie per addivenire alla stipula notarile;
13. di approvare gli schemi di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, sostituzione della convenzione e per l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e del diritto di prelazione al Comune, per le unità minime e relative pertinenze, contenuti negli allegati B, C e D;
14. di stabilire che in caso di fruizione di mutuo agevolato per l'acquisto della casa, ovvero, di beneficio di un contributo in conto capitale erogato dalla Regione o dallo Stato, dovranno essere rispettate le previsioni di cui all'art. 20 della L. 179/1992;
15. di acconsentire per la fattispecie relativa alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, la possibilità, su richiesta dei soggetti interessati, di pagamento dilazionato del corrispettivo maggiorato degli interessi legali, in massimo quattro rate semestrali da saldarsi preventivamente alla stipula dell'atto pubblico;
16. di acconsentire, per la sola fattispecie afferente l'eliminazione – affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e del diritto di prelazione al Comune, la possibilità, su richiesta dei soggetti interessati, di pagamento dilazionato del corrispettivo maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria, in massimo quattro rate semestrali, e contestualmente approvare lo schema di polizza contenuto nell'allegato E, adeguato per la fattispecie, ex art. 2 c. 3 D.M. 151/2020;
17. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti gli atti di trasformazione, sostituzione ed affrancazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, siano poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
18. di affermare che i criteri stabiliti con la presente dovranno essere applicati alle domande protocollate in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione, e per quelle eventualmente già presentate e non ancora evase;
19. di stabilire che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti debba essere contenuto nel termine massimo di 6 mesi dall'intervenuta accettazione; decorso detto termine l'istanza sarà archiviata e i corrispettivi dovranno essere ricalcolati, previa presentazione di nuova istanza;
20. di dare atto che tali aree da beni appartenenti al patrimonio indisponibile diventano beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Venezia;
21. di stabilire che con l'approvazione della presente deliberazione non sono più applicabili le precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 10/02/2014, n. 5 del 10/02/2014 e n. 61 del 16/04/2015;
22. di stabilire che l'allegato A, i relativi allegati (allegati 1 e 2), l'allegato B, l'allegato C, l'allegato D e l'allegato E, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione. Sono esclusi dall'eliminazione - affrancazione dai vincoli e conseguentemente dalla cessione, tutto ciò che attiene a standard pubblici di natura vincolante come ad esempio, senza carattere esaustivo, parcheggi, aree verdi e invarianza idraulica;
23. di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, al fine di garantire la tempestiva pubblicità nel sito istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti per l'applicazione della presente deliberazione;
- di dare mandato al Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile o suo dirigente delegato alla sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile, autorizzando lo stesso ufficiale rogante (notaio) ed il responsabile firmatario ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.



- di dare atto che il riscatto dell'area relativa all'unità destinata ad attività alberghiero-ricettiva, insistente sul P.E.E.P. di Campalto, potrà avvenire, con successivo e separato provvedimento, secondo modalità e criteri da stabilirsi;

Le somme derivanti dall'attuazione della presente deliberazione saranno introitate al cap. 440202-305 vendita ex diritti di superficie, Bilancio 2022 e successivi.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale.

- ALLEGATI**
- **allegato A** (impronta:  
CB39E1932A8ACAB834074724FE2837B2831781B7D0A8704E80ECA3D37953D34)
  - **allegato 1 all'allegato A** (impronta:  
F4D00E3131769790DB0EA44FDE7CAD2406153CA6A08F382602928E739A3E184D)
  - **allegato B** (impronta:  
0A51CF5FD00565425DA70E355591478D0BBADCDF5A8DC0D314E51E42E2853BD6C)
  - **allegato C** (impronta:  
F41F4B36639F59A9E2D2E8AD7BF22726646B8AE8C1DD797C046766C606F08EEE)
  - **allegato D** (impronta:  
806700E0E5D9F2F4FA233B32F6FBEB5C3158F06437EED58396055F17968FE59E)
  - **allegato E** (impronta:  
646D9172F5D9EEA783C50E71924375DA30A00DAD6E98226F83DF9A9D7B1995E3)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
845A44377BE15E74E447B5054331580764FE5E41E776C35F59F2311DDB253912)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
A05C90FC244579A81C7898E483A7D6A79CD4D90BADAB43D55B20F25E2E257962)
  - **Emendamenti presentati** (impronta:  
F829A3D79C9A45D9AA65FC54B0B072ADB0E28D43962E849700E29597E1CAEC8D)
  - **Pareri regolarità emendamenti presentati** (impronta:  
A087FF96056066A5EA9B0707063CD317E99865A83EF0808ACAA9797D4CD3605B)
  - **allegato 2 all'allegato A** (impronta:  
81B2A02522276C13C921EFC0500BA1CAC20D4D8D00B62FC1DACA29DE4F0B2E6E)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1050 del 06/09/2022)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale  
SILVIA ASTERIA

La Presidente  
ERMELINDA DAMIANO