



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Deliberazione n. 27 del 26/04/2018**

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

**OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DELL'ART.31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA L.23/12/1998 N.448 E S.M. I. - REVOCA PRECEDENTE REGOLAMENTO DCC N.41/2001 E APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO**

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Sono presenti per la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto:

MAZZETTI STEFANO	Presente
BASSI LAURA	Assente
BIGNAMI CLAUDIO	Presente
DONATI RAFFAELA	Presente
FELIZIANI FEDERICO	Presente
LENZI MARILENA	Presente
MACCHIAVELLI LUCIANO	Presente
MARTINI SILVIA	Presente
MECAGNI MANILA	Presente
NUVOLI DAVIDE	Assente
RASCHI ALESSANDRO	Presente
SALOMONI CESARE	Presente
SALAMONE EUGENIO	Presente
CALZOLARI ENRICA	Presente
FORTUZZI PIETRO	Assente
BIAGIONI LORENZO	Presente
RAIMONDI STEFANO	Presente

**PRESENTI N. 14**

**ASSENTI N. 3**

Risultano presenti gli Assessori esterni: Corti Renzo, Mastrapasqua Carla, Turrini Mirco.

Il SEGRETARIO GENERALE Dott. POLI CLAUDIO, partecipa alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco MAZZETTI STEFANO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DELL'ART.31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA L.23/12/1998 N.448 E S.M. I. - REVOCA PRECEDENTE REGOLAMENTO DCC N.41/2001 E APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO.**

Illustra l'Assessore **Corti**.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto che:

- con proprie deliberazioni n. 39 del 17/06/1996 e n. 12 del 22/02/2001 venivano individuate, ai sensi dell'art. 3 della Legge 23/12/1995 N. 549 e successive modifiche le aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie, a norma dell'art. 35 Legge n.865/71 e successive modifiche, da trasformare in diritto di proprietà;
- con proprie deliberazioni n. 41 del 23/07/2001 e n. 59 del 05/11/2001 e n.77 del 29/10/2008 veniva approvato il regolamento comunale per disciplinare, su base locale, le norme di cui ai commi dal 45 al 50 art. 31 Legge 23 dicembre 1998 N.448;
- che dopo le sopra richiamate deliberazioni n.ri 41, 59 dell'anno 2001 e n.77/2008, il legislatore ha introdotto numerose modifiche ed integrazioni ai commi dal 45 al 50 art. 31 Legge N.448/98;
- che per il suddetto motivo appare necessario adeguare la disciplina locale a quella statale;

Le modifiche possono essere così riassunte:

1. Introduzione dei commi 49-bis e 49-ter avvenuta con D.L 13/05/2011 n. 70 convertito con modificazioni in legge 12/07/2011 n. 106, articolo 5 comma 3-bis;
2. Modifica del comma 46 introdotta dal D.L. 06/07/2012 n. 95 convertito con modifiche in legge n.135 del 07/08/2012 in vigore dal 15 agosto 2012;
3. Modifica del comma 48 introdotta con legge 147/2013 articolo 1 comma 392, in vigore dal 1 gennaio 2014.
4. D.L. 216 del 29/12/2011 convertito in legge 28/02/2012 n. 14 - articolo 29 (norma non coordinabile);

In particolare le modifiche più significative sono state:

1. la possibilità di rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni che hanno accompagnato la concessione del diritto di superficie e la concessione del diritto di proprietà stipulate antecedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179; l'estensione delle disposizioni di legge anche alle cosiddette convenzioni Bucalossi (vedasi precedente punto 1).
2. La riduzione da trenta a venti anni della durata della convenzione sostitutiva prevista dal comma 46 (vedasi precedente punto 2).
3. Modifica delle modalità di calcolo del corrispettivo da calcolarsi attraverso il valore venale del bene in sostituzione del valore espropriativo (vedasi precedente punto 3).
4. Trasferimento di competenze dal M.E.F. ai comuni (vedasi precedente punto 4).

Pertanto le modalità di calcolo del corrispettivo necessitano allo stato attuale di alcuni aggiornamenti per sopravvenute modificazioni normative e giurisprudenziali, in considerazione del fatto che si intende procedere alla valorizzazione di altre aree nonché al riordino della materia su base locale;

Per l'aggiornamento della materia ci si è avvalsi di un incarico esterno, che ha avuto le seguenti modalità:

- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.435 del 05/12/2016 è stato affidato a Getec Servizi Srl di Bologna, previo esperimento di procedura ex art.36 comma 2, lett. a) del decreto legislativo n.50/2016, il servizio di valorizzazione e aggiornamento dei corrispettivi dovuti ai sensi dell'art.31 commi dal 45 al 50 della Legge n.448/98 e s.m.i.;
- in adempimento al disciplinare d'incarico la suddetta Getec Servizi Srl ha presentato il documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi" da sottoporre

all'approvazione di questo organo, contenente l'aggiornamento del procedimento da applicarsi oltre alla specificazione della metodologia di calcolo dei corrispettivi;

- nello sviluppo dell'incarico Getec Servizi ha operato con l'indirizzo di mantenere inalterati i vigenti valori delle aree PEEP oggetto della procedura, fatti salvi alcuni aggiustamenti necessari a rendere omogenei i valori in considerazione che gli stessi furono oggetto di valutazioni sviluppate in un periodo di tempo assai lungo; la scelta di mantenere i valori vigenti, per la maggior parte adottati nel 2001, è stata dettata dal fatto che gli stessi hanno avuto un incremento dovuto alla cosiddetta "bolla immobiliare" negli anni fino al 2009/2010, ma che i valori si siano poi decrementati, in particolare quelli delle aree fabbricabili, fino a ritornare ai valori della prima metà degli anni duemila. Inoltre i corrispettivi presentati sono conformi al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 e s.m.i. ed al parere n. 10 espresso nell'adunanza del 9 marzo 2015 della Corte dei Conti, Sezioni Autonomie e depositato in data 24 marzo 2015, nel senso che i corrispettivi sono già stati calcolati al 50% del valore venale del bene.

Si deve inoltre considerare la giurisprudenza che si è formata in materia e che può essere richiamata nei suoi elementi principali:

- Il parere della Corte dei Conti Sezioni autonomie n.10/2015 ;
- La sentenza n.18135 del 16/09/2015 nella quale la Corte di Cassazione in Sezioni Unite, ha affermato che, dal testo normativo del comma 49 bis, emerge con chiarezza che i vincoli di determinazione del prezzo e del canone di locazione contenuti nelle convenzioni P.E.E.P. (ex art. 35 della L.865/1971) non sono stati soppressi automaticamente, come si è ritenuto, a seguito della caduta del divieto di alienare (ad opera della L.179/1992) e che, anzi, *in assenza di una convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), il vincolo segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita;*
- la sentenza n. 4948 del 14/3/2016 la Corte di cassazione, sez. II Civile, si è espressa in analogia con quanto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione, ribadendo che il vincolo del prezzo massimo per l'alienazione e la locazione non decade, trattandosi di onere reale che segue l'immobile nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita;

Pertanto le modalità di calcolo del corrispettivo necessitano allo stato attuale di alcuni aggiornamenti per sopravvenute modificazioni normative e giurisprudenziali, in considerazione del fatto che si intende procedere alla valorizzazione di altre aree nonché al riordino della materia su base locale;

Visto lo schema del nuovo Regolamento per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento delle aree P.E.E.P. cedute in proprietà ex legge N.448 del 23.12.1998, art.31 co. Dal 45 al 50 come da documento "*Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi*" allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

Preso atto delle risultanze dell'esame effettuato al riguardo dalla competente Commissione Consiliare Regolamenti nella seduta del 18/04/2018;

Ritenuto di procedere alla revoca del "Regolamento comunale per la trasformazione delle aree P.E.E.P. ai sensi dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998 n.448" di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n.41 del 23/07/2001 e s.m.i. con deliberazioni n.59 del 02/11/2011, n.77 del 29/10/2008 e all'approvazione del nuovo Regolamento;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area interessata in ordine alla regolarità tecnica della proposta e del Responsabile dell'U.O. Bilancio in ordine alla sua regolarità contabile ai sensi dell'art.49 T.U. Enti Locali approvato con decreto legislativo n. 267/2000;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento comunale di organizzazione;

Presenti n.14

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

- di revocare, per le motivazioni specificate in premessa, il precedente Regolamento approvato con la deliberazione di Consiglio comunale N.41 del 23/07/2001 e s.m.i. con deliberazioni n.59 del 02/11/201, n.77 del 29/10/2008;

- di approvare, per le motivazioni specificate in premessa, il nuovo testo del Regolamento per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento delle aree P.E.E.P. cedute in proprietà ex legge N.448 del 23.12.1998, art.31 co. Dal 45 al 50 come da documento "*Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi*" allegato alla presente per farne parte integrale e sostanziale composto dai seguenti documenti:

1) Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi;

2) Modello di domanda per:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e a rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni ex art.35 legge 865/71 che hanno accompagnato la concessione del diritto di superficie;

- la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni ex art. 35 legge 865/71 che hanno accompagnato la concessione del diritto di proprietà;

- la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni ex art.8 legge 10/77 ed art.18 D.P.R. 380/2001;

3) Modello di accettazione del corrispettivo;

4) Modello di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

5) Modello di atto per la rimozione dei vincoli nelle aree concesse in diritto di proprietà;

- di demandare al Segretario generale e al Responsabile dell'Area Tecnica i successivi adempimenti per quanto di rispettiva competenza.

**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Provincia di Bologna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
MAZZETTI STEFANO

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. POLI CLAUDIO



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna  
\*\*\*\*\*

Proposta N. 2018 / 135  
Pianificazione Territoriale

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE P.E.E.P.  
AI SENSI DELL'ART.31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA L.23/12/1998 N.448 E S.M. I. - REVOCA  
PRECEDENTE REGOLAMENTO DCC N.41/2001 E APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO.

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in  
oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 19/04/2018

**IL RESPONSABILE**  
**NEGRONI ANDREA**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI SASSO MARCONI**  
Città Metropolitana di Bologna

\*\*\*\*\*

Proposta N. 2018 / 135  
Pianificazione Territoriale

**OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DELL'ART.31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA L.23/12/1998 N.448 E S.M. I. - REVOCA PRECEDENTE REGOLAMENTO DCC N.41/2001 E APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO.**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 19/04/2018

**LA RESPONSABILE DELL'U.O. BILANCIO**  
**BATTISTINI MARNA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)