



## CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 96	SEDUTA DEL 18/10/2022
OGGETTO AREE PEEP CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN PROPRIETA' - : POSSIBILITA' OFFERTE DALL'ART. 31 LEGGE 448/1998 PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI - AGGIORNAMENTO.	

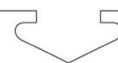
L'anno **duemilaventidue** il giorno **diciotto** del mese di **Ottobre** alle ore **21:01**, nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio comunale in seduta pubblica per trattare in prima convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio informatico.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Enrico Torrini, ed assiste il Segretario Generale, Fulvio Spatarella che, su invito del Presidente, procede all'appello.

	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	PARDINI MARIO	X		18	MALTESE NICCOLO'		X
2	TORRINI ENRICO	X		19	MAMMINI SERENA		X
3	ALFARANO VINCENZO	X		20	MARTINI CHIARA	X	
4	AZZARA' ANTONINO	X		21	NICODEMO MARA	X	
5	BARSANTI ANDREA	X		22	OLIVATI GABRIELE	X	
6	BIANUCCI DANIELE	X		23	PANELLI LUCIANO	X	
7	CARNINI DIEGO	X		24	PASQUINELLI ARMANDO	X	
8	CECCHINI ELVIO RAFFAELE	X		25	PERA FERRUCCIO		X
9	DA PRATO LAURA EMANUELA	X		26	PIERINI STEFANO	X	
10	DEL BARGA LORENZO	X		27	PIEROTTI LUCA	X	
11	DEL GRECO SILVIA	X		28	RASPINI FRANCESCO	X	
12	DI VITO ALESSANDRO		X	29	RICCI GIOVANNI	X	
13	FAGNANI MASSIMO	X		30	SIMI VALENTINA ROSE		X
14	FAVA LIDO	X		31	STEFANI LIA JOY	X	
15	GIANNINI GIOVANNI	X		32	TOSI GIACOMO	X	
16	GUERRIERI ENRICO	X		33	VIETINA ILARIA MARIA	X	
17	LORENZONI CECILIA	X			<i>Totale</i>	28	05

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i Consiglieri: Carnini, Panelli e Lorenzoni.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati la Consigliera Mammini (ore 21.08) e il Consigliere Pera (23.39): **presenti 30, assenti 03.**



Sono presenti, altresì, le Assessori Consani, Pisano, Testaferrata e gli Assessori Barsanti, Bruni, Buchignani e Minniti all'appello.

..... omissis il resto .....

### **Il Consiglio Comunale**

Preso visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: *“AREE PEEP CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN PROPRIETA' – POSSIBILITA' OFFERTE DALL'ART. 31 LEGGE 448/1998 PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – AGGIORNAMENTO.*”, presentata dal Settore Dipartimentale 05 – Lavori Pubblici, Urbanistica, Traffico e Patrimonio, completa degli allegati in essa richiamati, in visione ai Consiglieri ai sensi del Regolamento e conservata in atti al fascicolo digitale:

#### **premesse che:**

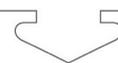
nel territorio del Comune di Lucca sono presenti numerosi alloggi realizzati in zone per l'edilizia economica e popolare, le cosiddette aree PEEP, costruiti sulla base di specifiche convenzioni stipulate con cooperative ed imprese, ai sensi delle Leggi 167/1962 e 865/1971;

le aree comprese nelle zone PEEP, nel rispetto delle norme all'epoca in vigore, furono concesse in parte in diritto di superficie per 99 anni ed in parte in piena proprietà, con l'obbligo, per gli acquirenti degli alloggi, di rispettare le diverse condizioni imposte nelle convenzioni, comprendenti in alcuni casi divieti di alienazione e in altri la determinazione del prezzo in caso di successiva vendita;

la ragione delle limitazioni alla libera circolazione degli alloggi costruiti nell'ambito dei PEEP va ricercata nel fatto che gli stessi erano costruiti su aree espropriate per le quali venivano corrisposte, in osservanza alle disposizioni di cui alla Legge 865/71, indennità assai contenute e distanti dai reali valori di mercato delle aree edificabili, inoltre gli alloggi godevano della riduzione degli oneri di urbanizzazione nonché del contributo sul costo di costruzione e spesso erano acquistati con mutui agevolati o con contributi in conto interessi concessi dallo Stato o dalla Regione;

se non fosse stata vincolata in qualche modo la possibilità di commercializzazione di tali beni il privato assegnatario che, per i predetti motivi, avesse ottenuto l'alloggio ad un prezzo ridotto lo avrebbe potuto successivamente alienare a prezzo di mercato vanificando l'intento del legislatore volto alla costituzione di un patrimonio edilizio di tipo economico e popolare da riservare alle famiglie meno abbienti;

una prima liberalizzazione di tale sistema è intervenuta con la Legge n. 179 del 17.02.1992 (cd. Ferrarini - Botta) la quale all'art. 23 dispose l'abrogazione dei commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della Legge 865/71, i quali prevedevano limiti di godimento decennali e ventennali per le abitazioni di piena proprietà nonché la nullità dell'atto in caso di violazione della normativa;



le successive Leggi 28.12.1995 n° 549 e 29.12.1998 n° 448 hanno consentito ai comuni di cedere in proprietà le aree PEEP già cedute in diritto di superficie, previo pagamento di un corrispettivo ai Comuni, calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998;

il Comune di Lucca, con deliberazione Consiglio comunale n° 103 del 25.6.1996 approvò, come richiesto dalla Legge 549/1995, art. 3, comma 75 e successivi, l'individuazione delle aree in diritto di superficie da cedere in proprietà, decidendo che erano tutte quelle presenti nel territorio comunale;

l'art.5, comma 3 bis, del Decreto legge n. 70/2011 convertito con Legge n. 106 del 12 luglio 2011, modificava l'art. 31 della Legge 448/1998, introducendo i commi 49-bis e 49-ter riguardanti l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di vendita e canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art.35 della Legge 865/1971;

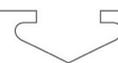
a seguito delle intervenute modifiche normative il Consiglio comunale con deliberazione n. 2 del 29/01/2013 approvò nuove modalità e condizioni per procedere alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione degli alloggi;

furono inoltre fissati i valori venali delle aree PEEP e stabilito che ai fini della determinazione del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 doveva essere fatto riferimento alle modalità di determinazione dell'indennità di esproprio di cui all'art. 37 del D.P.R. 327/2001 secondo quanto stabilito dalla Corte dei Conti con decisione n. 22/CONTR/11, con applicazione della riduzione del 25% prevista dal primo comma dello stesso art.37;

per quanto riguarda la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi, contenuti nelle convenzione ex art.35 Legge 865/71 per la cessione delle aree in diritto di proprietà e in diritto di superficie, è intervenuta prima la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 18135 del 16/09/2015 e successivamente la Legge 17/12/2018 n. 136;

la Corte di Cassazione ha affermato che il *“vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla legge. . . . . la possibilità di rimuovere i vincoli relative alla determinazione del prezzo massimo di cessione (nonché del canone massimo di locazione) contenuto in una convenzione PEEP è subordinata a tre presupposti: 1) decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; 2) richiesta del singolo proprietario; 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo parametri legali da parte del Comune. . . . . il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita.”*

ne deriva che per le convenzioni PEEP indipendentemente dall'epoca di stipula, anche a seguito della caduta del divieto di alienare, il vincolo del prezzo non viene meno e la sua rimozione può avvenire soltanto con le modalità di cui all'art.31, art. 49-bis, della Legge 448/1998;



l'art. 25-undecies della Legge 136/2018 (modificando il citato comma 49-bis), al fine di disinnescare l'ampio contenzioso instaurato dalle parti acquirenti di immobili PEEP volto a richiedere la restituzione da parte dei venditori, dell'eventuale eccedenza versata rispetto al prezzo massimo di cessione, ha esteso la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, consentendo non più ai soli proprietari o titolari del diritto di superficie ma a chiunque abbia interesse di poter presentare domanda al Comune anche se non più titolare di diritto reale sul bene;

le convenzioni PEEP in diritto di proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 179/1992 riportavano esattamente il contenuto dei commi da 15 a 19 dell'art.35 della Legge 865/1971 che prevedeva sostanzialmente dei divieti di alienazione, assoluti (comma 15) e relativi o condizionati (commi 16 e 17) oltre alla fissazione del canone di locazione (comma 18), la cui violazione comportava la nullità dell'intero contratto (comma 19);

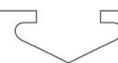
l'art.31, comma 46, della Legge 448/1998 prevede che le convenzioni PEEP stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992 per la cessione del diritto di proprietà possono essere sostituite con le convenzioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della Legge 10/1977, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

essendo per le predette convenzioni PEEP trascorsi ormai oltre vent'anni dalla stipula, è opportuno affrontare la questione relativa agli alloggi per i quali non è stata attivata da parte dei relativi titolari la procedura di sostituzione della convenzione originaria prima dello scadere dei vent'anni;

a tal proposito si riporta la formulazione del comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/71, vigente all'epoca della stipula delle convenzioni originarie e contenuta in queste ultime il quale stabiliva quanto segue: *“Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.”*

si pone quindi la questione dell'applicabilità della clausola convenzionale sopra riportata che comporta, nel momento in cui il titolare dell'alloggio intenda vendere, l'obbligo del pagamento al comune della somma corrispondente alla rivalutazione dell'area sulla base del valore di mercato dell'area stessa al momento dell'alienazione dell'alloggio a fronte invece del criterio di



calcolo del corrispettivo, previsto dall'art. 48 della Legge 448/98, ben più favorevole al titolare medesimo in quanto tale criterio prevede significativi abbattimenti rispetto al valore di mercato;

è necessario fare chiarezza in merito alle controverse interpretazioni determinate dalla infelice formulazione delle leggi in argomento; risulta infatti che alcuni operatori del diritto ritengono abrogate tutte le clausole convenzionali dalle quali discende l'obbligo di corresponsione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di godimento, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 179/1992;

al riguardo occorre precisare che l'abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art.35, operata *ex nunc* dall'art. 23 della Legge 179/1992, interessa solo le convenzioni stipulate dopo il 1992, ossia dopo la data di emanazione della legge e ciò può agevolmente desumersi dal principio sancito all'art. 11 delle preleggi al codice civile: *"La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo"*, per cui appare indiscutibile che gli alloggi convenzionati precedentemente al 1992 continuano ad essere vincolati dalla normativa di cui all'art. 35 della Legge 865/1971 e dalle convenzioni all'epoca stipulate;

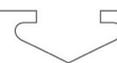
le convenzioni già stipulate e trascritte, che obbligatoriamente hanno recepito i vincoli prima esistenti, non possono intendersi modificate semplicemente per effetto di una disposizione abrogatrice, ma per una eventuale loro modifica devono essere adottati i provvedimenti di rito previsti dall'ordinamento;

ipotesi che trova conferma nelle norme in vigore, in quanto il comma 46 (che prevede la possibilità di sostituzione delle vecchie convenzioni, previo pagamento di un corrispettivo) della Legge n. 448/1998, legge intervenuta successivamente rispetto alla Legge 179/92, si evince da un lato, che i vincoli contenuti nelle convenzioni non possono ritenersi automaticamente superati per effetto della successiva abrogazione della fonte normativa e, dall'altro, che si tratta di una "possibilità" priva di qualsiasi automatismo, la cui attuazione richiede comunque un provvedimento del Comune e la stipula di una nuova Convenzione;

sulla scorta di quanto deliberato da altri comuni e dell'interpretazione della legislazione in oggetto, si deve ritenere che, nel caso in cui siano già trascorsi 20 anni dalla stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà delle aree, la condizione di cui alla lett. a) del succitato comma 46, dell'art. 31 della Legge 448/1998 sia già avverata e, pertanto, si possa procedere alla stipula di una convenzione sostitutiva per eliminazione dei vincoli senza imporre ulteriori limitazioni temporali;

in questi casi i titolari di alloggi realizzati in aree PEEP, cedute in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971 prima dell'entrata in vigore della Legge 179/1992, potranno ottenere, su apposita istanza, la rimozione dei vincoli di inalienabilità degli alloggi medesimi, previo pagamento del corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 in ragione della competente quota millesimale, ossia con un criterio molto più favorevole rispetto a quello stabilito dall'originario art. 35, comma 17, della Legge 865/1971;

tale rimozione consentirà di stipulare i contratti di alienazione delle unità immobiliari convenzionate liberamente, senza rischiare l'applicazione delle sanzioni previste dalla



convenzione (nullità totale ex art. 35, comma 19 Legge 865/1971, o nullità parziale ex art. 8, comma 5, Legge 10/1977);

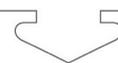
per quanto attiene gli immobili in edilizia convenzionata di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.8, commi 1, 4 e 5 della Legge 10/1977) i titolari degli alloggi non sono tenuti a rispettare in caso di successiva vendita il prezzo stabilito dalla convenzione posto che destinatario di tale obbligo è solo il costruttore titolare della concessione edilizia (v. Cass. SS.UU. n. 18135 del 16/09/2015);

il M.E.F. con Decreto 28/09/2020 n. 151 ha adottato il *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* con il quale sono stabiliti i criteri per la determinazione del corrispettivo, per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, di cui agli art. 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 448/1998;

la Corte Costituzionale con la sentenza n. 210 del 23 settembre 2021, nel dichiarare infondate le questioni sollevate circa la legittimità costituzionale dell' art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 448/1998, come modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto legge n. 119/2018 convertito, con modificazioni, in Legge 136/2018 ha testualmente affermato (punto 9) che: *“Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione”*;

tale pronunciamento chiarisce definitivamente il controverso tema della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (in virtù di convenzione modificativa o sostitutiva da sottoscrivere ai sensi dell'art. 31, commi 46 e 48 della legge n. 448/1998) e anche dopo trascorsi 20 anni;

l'art. 22-bis, comma 1, del D.L. 31/05/2021 n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29/07/2021 n. 108 e da ultimo l'art. 10-quinquies, comma 1, lett. a), D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51 hanno modificato i commi 47, 48 e 49-bis, confermando, per quanto riguarda la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le modalità già adottate dal Comune di Lucca con riferimento all'art. 37, comma 1, del D.P.R. 327/2001 e stabilito che *“Il Consiglio Comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo”* sia di trasformazione che di affrancazione dal vincolo;



in merito a quest'ultima disposizione, possono essere adottate le seguenti modalità di dilazione di pagamento:

- per importi fino ad €. 10.000,00: il 30% del corrispettivo prima del rogito, la restante somma dovrà essere pagata in max 6 rate trimestrali maggiorate di interessi calcolati al tasso legale;
- per importi maggiori di €. 10.000,00: il 30% del corrispettivo prima del rogito, la restante somma dovrà essere pagata in max 10 rate trimestrali maggiorate di interessi calcolati al tasso legale;
- alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore del Comune di Lucca, di importo pari al valore del corrispettivo rateizzato, maggiorato del 50%;

si rende necessario recepire le novità in materia introdotte dalle modifiche normative e dai pronunciamenti della Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale di cui sopra;

per le finalità di cui all'art. 6 bis della l. 241/1990, nel corso dell'istruttoria oltre che ai fini della adozione del presente atto non sono state segnalate o rilevate - in capo a chi vi ha preso parte - situazioni, effettive o potenziali, di conflitto di interesse;

#### **quanto sopra premesso:**

visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario (**allegati nn. 1 e 2**);

visto il parere espresso dalla Commissione consiliare Politiche di Bilancio e di Sviluppo Economico del Territorio nella seduta del 11/10/2022, depositato in atti;

visto l'articolo 42 del D.lgs. n. 267/2000;

visto lo Statuto comunale;

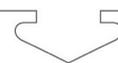
udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Bruni e dato atto dei successivi interventi dei Consiglieri, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, la proposta di delibera, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda di votazione allegata (**allegato n. 3**):

presenti e prenotati	n. 24
astenuti	n. 07
votanti	n. 17
favorevoli	n. 17

#### **d e l i b e r a**

1. di stabilire, confermando quelli già individuati con deliberazione C.C. n. 2 del 29/01/2013, come di seguito indicato, i valori delle aree PEEP ai fini della determinazione del Registro delle deliberazioni CC n° 96 del 18/10/2022



corrispettivo di cui all'art.31, comma 48, della L. 448/1998, dando atto che gli stessi sono stati stimati ai sensi dell'art.37, comma 1, del DPR 327/2001 con applicazione della riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree stesse:

PEEP - località	Valore Aree PEEP edificate
ANTRACCOLI (2 piani di zona)	€ 111,38
BILLONA (2 Piani di Zona)	€ 111,38
S.ANGELO IN CAMPO	€ 126,23
S.ALESSIO	€ 126,23
S.VITO LA RECCIA	€ 126,23
S.VITO LE PIERONE (2 piani di zona)	€ 126,23
S.VITO	€ 126,23
S.CONCORDIO TEMPIETTO	€ 126,23
S.MACARIO IN PIANO	€ 111,38
MONTUOLO	€ 111,38
S.MARIA DEL GIUDICE	€ 96,53
RONCO	€ 126,23
SALTOCCHIO	€ 96,53
RONCO (Pianino)	€ 126,23
S.ANNA	€ 126,23
S.ANNA A NORD DI VIA VECCHI PARDINI	€ 126,23
S.ANNA AI MAGRI	€ 126,23
S.FILIPPO ARANCIO	€ 126,23
S.MARIA A COLLE	€ 111,38
BALBANO	€ 111,38

2. di dare atto che i valori di cui al punto 1) restano validi fino ad aggiornamento, da effettuarsi con apposita determinazione dirigenziale sulla base delle mutate condizioni di mercato;

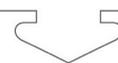
3. di dare atto che per quanto attiene alla cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della Legge 865/1971 il corrispettivo della cessione è determinato con le modalità di cui all'art.31, comma 48, della Legge 448/1998;

4. di stabilire di seguito le modalità per la rimozione dei vincoli convenzionali afferenti gli alloggi realizzati in zone PEEP:

#### Alloggi PEEP in diritto di superficie

I vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con le modalità di cui all'art. 31, comma 49-bis, della L. 448/98 tramite pagamento del relativo corrispettivo.

Per quanto riguarda le convenzioni di trasformazioni del diritto di superficie in piena proprietà già stipulate, ove sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione (30 o 20 anni) tutti i vincoli, compresi quelli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di



locazione, si intendono già cessati per effetto del decorso del tempo e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo;

#### Alloggi PEEP in diritto di proprietà

a) I vincoli di inalienabilità, assoluti e condizionati, di cui all'art. 35, commi 15, 16 e 17 della Legge 865/1971, contenuti nella convenzioni stipulate prima della entrata in vigore della Legge 179/1992, possono essere rimossi, su apposita istanza, previo pagamento del corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 in ragione della competente quota millesimale;

Col pagamento di tale corrispettivo, essendo ormai già trascorsi 20 anni dalla stipula della originaria convenzione per la cessione del diritto di proprietà, tutti i vincoli soggettivi e oggettivi derivanti dalla convenzione medesima si intendono cessati per effetto del decorso del tempo e quindi gli immobili sono liberamente commerciabili;

b) Gli alloggi realizzati in base a convenzioni stipulate nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge 179/1992 (15/03/1992) e l'entrata in vigore della legge 662/1996 (01/01/1997) non sono soggetti ad alcun vincolo di inalienabilità né di prezzo per effetto dell'abrogazione dell'art. 35, commi da 15 a 19, della legge 865/1971 operata dalla predetta legge 179/1992;

c) Per gli alloggi realizzati in base a convenzioni in proprietà, stipulate a decorrere dall'01/01/1997, contenenti gli obblighi di cui all'art.8, commi 1, 4 e 5 della legge 10/1977 (ora trasfusi nell'art. 18 del DPR 380/2001) i titolari degli alloggi non sono obbligati a rispettare in sede di vendita il prezzo stabilito dalla convenzione posto che destinatario di tale obbligo è solo il costruttore titolare della concessione edilizia;

5. di dare atto che il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, di cui all'art.31, comma 49-bis, della Legge 448/1998 sarà determinato ai sensi del Decreto M.E.F. 28/09/2020 n.151 - *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*;

6. di approvare le seguenti modalità per la concessione, se richiesta, della dilazione di pagamento dei corrispettivi relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla eliminazione dei vincoli convenzionali:

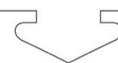
a) per importi fino ad €. 10.000,00: il 30% del corrispettivo prima del rogito, la restante somma dovrà essere pagata in max 6 rate trimestrali maggiorate di interessi calcolati al tasso legale;

b) per importi maggiori ad €. 10.000,00: il 30% del corrispettivo prima del rogito, la restante somma dovrà essere pagata in max 10 rate trimestrali maggiorate di interessi calcolati al tasso legale;

7. di stabilire che la stipula della convenzione per l'eliminazione dei vincoli, in caso di dilazione di pagamento, possa avvenire alle seguenti condizioni:

a) pagamento della prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;

b) presentazione di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore del Comune di Lucca, di importo pari al valore del corrispettivo rateizzato, maggiorato del 50%;



8. di dare atto che il responsabile del procedimento è il funzionario della U.O. 5.7 - Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri - Alberto Pelletti;

9. di significare che, nel caso di controversia giudiziale, la materia oggetto del presente provvedimento rientra nella giurisdizione del T.A.R. e che è inoltre esperibile il ricorso amministrativo per via straordinaria al Capo dello Stato, in entrambi i casi nei termini ed alle condizioni previste dal D.lgs.104/2010 e dal D.P.R. 1199/1971.

Con successiva e separata votazione, effettuata con procedimento elettronico, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 4**):

presenti e prenotati	n. 24
astenuiti	n. 07
votanti	n. 17
favorevoli	n. 17

### d e l i b e r a

2 altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

..... omissis il resto .....

**La seduta termina alle ore 00:45 del 19/10/2022.**

Letto, approvato e sottoscritto.

il Presidente del Consiglio Comunale  
Enrico Torrini

il Segretario Generale  
Fulvio Spatarella

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

U.O. 5.7 - Valorizzazione del Patrimonio e Espropri

U.O. 1.1 - Programmazione e Rendicontazione Finanziaria

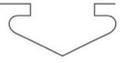
Bruni Moreno

05 - Lavori Pubblici, Urbanistica, Traffico e Patrimonio – Dirigente

01 - Risorse e Programmazione – Dirigente

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256
Allegato 3 - Votazione.pdf.p7m	db60ec4732a5f3fdc2704d60af22fe4e1d928e99c611d440ead201879861060f
Allegato 2 - Parere contabile.pdf.p7m	070e136d8c473786ccaea7af38178a75033557d13fd386570afda0e4c4f2a540



Allegato 4 - votazione I.E.pdf.p7m	6fdfe5c583ec933413dcdeba1dd0020c6c80 a90f8d91f583cea65e7ddfa081fb
Allegato 1- Parere tecnico.pdf.p7m	779fe8089e0610909ac1018d1fd324c10155 81144c5bf2ef98c3b954c67f9e70