



**COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA**  
**Provincia di Siena**

Affissa all'Albo Pretorio il 12/07/2012

Repertorio n. \_\_\_\_\_

Il Messo Comunale

**COPIA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza straordinaria di prima convocazione

**Numero 71 del 28/06/2012**

**Oggetto:**

**P.E.E.P. ABBADIA ED AGRESTONE - LEGGE N. 448/1998, ART. 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LE AREE EX LEGGI N. 167/1962 E N. 865/1971 - ADOZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E DELLA PERCENTUALE DI CUI AL CO. 49 BIS, ART. 31, LEGGE N. 448/1998 - REVOCA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 80 DEL 28.06.2007.-**

L'anno duemiladodici il giorno ventotto del mese di Giugno alle ore 15:30 nella Sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente del Consiglio con prot. n. 9182 del 22.06.2012

Dall'appello nominale risultano presenti i Signori:

BROGIONI PAOLO	P	TOCE CARMELO	P
CINCI STEFANO	P	CICERO ALESSANDRO	P
FABBIANI CAMILLA	P	BELLESI SILVANO	P
PEDANI VITTORIA	P	LUCCHESINI GIORGIO	P
MARINI GABRIELE	P	AIAZZI MARTA	P
LA PLACA LUISA	P	NENCINI ALESSANDRO	P
BIAGINI RICCARDO	P	CAVICCHIOLI LUCIANO	P
FERRINI ANDREA	P	SARGENTI GIULIANO	A
BIANCUCCI KETI	A	FRANCESCHI LETIZIA	P
GALARDI LORENZO	P	FIGLIORE LEONARDO PAOLO PIETRO	P
TICCI LORENZO	P		

Partecipano alla seduta senza diritto di voto, gli Assessori:

DE MARCO FILOMENA , LENZI MAURO , LOGI MASSIMO, NICCOLINI CLAUDIO , PARRI LEONARDO

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il Sig. D'ACO DR. DANILO, Segretario.

Presiede il Sig. MARINI GABRIELE, Consigliere.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, essendo presenti numero 17, tra Consiglieri e Sindaco su 20 Consiglieri assegnati, dichiara aperta la Seduta.

(Si dà atto che alle ore 17:20 si allontanano dall'aula i Consiglieri Fiore, Bellesi e Franceschi: risultano essere presenti, pertanto, n. 15 Consiglieri, oltre il Sindaco).

Il Consigliere Lucchesini illustra il provvedimento in oggetto:

Al termine della esposizione di Lucchesini, intervengono i Consiglieri Fiore, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune – arch. Claudio Mori – ed i Consiglieri Nencini e Cicero (quest'ultimo per la propria dichiarazione di voto): il tutto così come evincesi dall'apposito documento allegato all'originale della presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale e che a questo punto si intende nuovamente riportare e trascrivere:

... omissis ...

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la delibera del C.C. n. 80 del 28/06/2007 con la quale si autorizzava la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà delle aree comprese all'interno dei Piani di Zona dell'Abbadia e dell'Agrestone nonché l'eliminazione di tutti i vincoli nascenti dalle convenzioni di assegnazione delle rispettive aree ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 della Legge 448/1998;

RICHIAMATO il fatto che con la medesima deliberazione si determinavano i criteri per la fissazione del corrispettivo da pagare a questa Amministrazione Comunale;

RILEVATO come con la medesima deliberazione questo Comune, sulla scorta di autorevole parere del Consiglio Nazionale del Notariato (Quesito n. 223-2007/C – Convenzioni su piani di zona), nella convinzione della valenza puramente "pattizia" delle clausole incluse nelle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71, non intendeva procedere alla stipulazione di una nuova Convenzione di cui agli artt. 7 ed 8 della Legge 28/1/1977, n° 10, ma riteneva di limitarsi ad apportare alle convenzioni in essere tutte quelle rettifiche e/o modificazioni strettamente necessarie allo scopo di trasformare il diritto di superficie in proprietà e/o eliminare tutte le limitazioni e divieti ivi prescritti;

RICHIAMATE le considerazioni sulla base delle quali si basava la decisione di eliminare i vincoli convenzionali esistenti, ovvero:

1) che la portata fortemente negoziale o pattizia delle Convenzioni ex art. 35 Legge n. 865/71 sembrava essere avallata dal legislatore, il quale:

a) non ha prescritto alcuna norma con la quale si imponga la trasformazione automatica o necessaria delle vecchie convenzioni ex art. 35 della L. n. 865/71 nella convenzione ex artt. 7 e 8 della L. n. 10/77;

b) ha previsto la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per quote millesimali allorquando in un condominio degli edifici manchi l'accordo di tutti i condomini sull'esigenza della trasformazione;

2) che il Comune ha autonomia negoziale anche in settori non disciplinati dalla legge, a patto che possa dimostrare che lo strumento negoziale giusprivatistico utilizzato è efficace e produttivo per lo scopo pubblicistico che il Comune è chiamato a perseguire;

VISTA la successiva delibera della Giunta Comunale n. 128 del 12/07/2007 con la quale questa Amministrazione determinava i criteri correttivi da applicare sui corrispettivi di ogni singolo lotto e con la quale approvava la relativa modulistica

dando mandato ai funzionari di intervenire alla stipula dei relativi atti per la modifica delle convenzioni originarie;

RILEVATO come i prezzi come sopra definiti furono aggiornati a seguito dell'adeguamento dei valori delle aree edificabili ai fini ICI approvati con delibera della G.C. n. 34 del 6/03/2008 e che tale adeguamento si rese necessario in funzione dei nuovi valori di mercato allora riscontrati per dette aree edificabili;

RITENUTO che a seguito di nuove disposizioni normative e per la mutata realtà del mercato immobiliare ad oggi sia necessario procedere ad una ulteriore revisione ed aggiornamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dei terreni assegnati nelle aree di edilizia economica e popolare dell'Abbadia e dell'Agrestone;

VISTO come il corrispettivo a suo tempo determinato per l'esercizio del diritto di riscatto delle aree PEEP era stato fissato da questa Amministrazione come valore unico comprendente anche l'eliminazione dei vincoli convenzionali nascenti dagli atti di assegnazione dei lotti edificabili;

VISTA la sopraggiunta Legge n.126 del 12/07/2011 la quale stabilisce che il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà non comprende il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli e che per l'eliminazione di questi è necessario corrispondere un ulteriore importo da determinarsi in percentuale del primo;

RILEVATO come inizialmente la stessa normativa prevedeva che tale percentuale fosse determinata dal Ministero dell'Economia e delle Finanza;

PRESO ATTO che a seguito di una ulteriore disposizione legislativa (decreto legge 29/12/2011 n. 216 – art. 29 c. 16 undices), a far data dal 1/01/2012, la determinazione di detta percentuale è diventata di competenza dei Comuni;

VISTE quindi tali nuove disposizioni;

PRESO ATTO dell'evidente nuova realtà del mercato immobiliare, che ha visto una sensibile riduzione dei valori delle aree edificabili;

RITENUTO pertanto necessario rideterminare i corrispettivi di cui all'art. 31 della Legge 448/1998 tenendo conto in particolare:

- delle nuove disposizioni legislative
- delle diverse ed evidenti condizioni del mercato immobiliare ed in particolare di quello residenziale
- dell'eccessiva empiricità del metodo a suo tempo adottato per la determinazione del valore del terreno basato su indici e coefficienti che non consentono più di giungere a determinare reali prezzi di mercato
- della opportunità di adottare, quale parametro unitario per la determinazione del prezzo del terreno, la superficie netta delle unità immobiliari costruite sul lotto anziché il 20% del valore a mc. dell'unità immobiliare.

RILEVATO inoltre come l'ultimo periodo del c. 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 stabilisca che l'importo massimo da corrispondere per la trasformazione del diritto di

superficie in proprietà non può eccedere quello che deve essere corrisposto per l'assegnazione delle medesime aree in proprietà (pur in presenza dei vincoli nascenti dagli obblighi convenzionali);

RILEVATO altresì che il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ai sensi della normativa sopra richiamata, è dato dal 60% del prezzo di esproprio determinato attualmente in base al prezzo di mercato. All'importo così stabilito deve essere sottratto il corrispettivo del prezzo di assegnazione dell'area in diritto di superficie a suo tempo pagato e rivalutato in base agli indici ISTAT;

CONSIDERATO pertanto che per la stima del prezzo di esproprio si determinerà il reale valore di mercato dei terreni tenendo conto delle caratteristiche delle aree dell'Agrestone e dell'Abbadia e dei vincoli comunque presenti sui medesimi lotti dando atto che a tal fine è stata effettuata anche una indagine di mercato rivolgendosi ad agenzie immobiliari e studi professionali operanti nel settore;

DATO ATTO di conseguenza che sulla base di tali indagini e dalla conoscenza dell'attuale mercato immobiliare si sono determineranno i valori dei lotti edificabili prendendo come parametro di riferimento la superficie netta (Sn) realizzata sui medesimi lotti.

CONSIDERANDO le caratteristiche delle aree di cui valutare il prezzi di mercato ed in particolare:

- della enorme estensione delle aree edificabili dei due quartieri dell'Abbadia e dell'Agrestone che risultano non facilmente confrontabili con altri interventi di edilizia residenziale presenti sul territorio comunale. Anche se prendessimo a riferimento i due interventi più estesi quali quello di Campolungo o delle Grazie ci troveremmo di fronte a quantità edificabili oggetto di stima che risultano non meno tre volte superiori a quelli citati di Campolungo o delle Grazie con evidenti sensibili riduzione del valore di mercato unitario;
- delle tipologie edilizie ivi previste che prevedono, in generale, edifici di grossa volumetria con condomini costituiti da numerose proprietà e che ne determinano anche in questo caso una sensibile riduzione del valore di mercato riferito alla superficie netta presa a riferimento;
- dello stato delle relative opere di urbanizzazione: anche in questo caso, per i due quartieri di edilizia economica e popolare sono stati necessari consistenti interventi di infrastrutturazione

CONSIDERANDO inoltre che ad oggi il valore del terreno delle aree edificabili, di medie dimensioni, con normali caratteristiche di infrastrutturazione e con tipologie edilizie "in linea" di dimensioni non eccessive (max 2 piani fuori terra oltre il piano interrato o seminterrato), in aree non di particolare pregio, viene ad essere stimato in € 300/350 mq. di Sn, e ritenendo che per le due aree dell'Abbadia e dell'Agrestone tale valore possa essere ragionevolmente ridotto a € 240 / mq. di Sn. e che per le destinazioni commerciali/direzionali tale valore possa essere ulteriormente abbassato al 90%; pari cioè ad € 216 a mq. di Sn;

PROCEDENDO di conseguenza sulla base della superficie netta costruita su ogni lotto e determinata in rapporto al volume costruito con i coefficienti di raccordo di seguito riportati;



DATO ATTO altresì che per gli immobili compresi all'interno del comparto nord-ovest del PEEP dell'Abbadia, che saranno oggetto dell'esercizio del diritto di rivalsa da parte dell'Amministrazione a seguito della sentenza della Suprema Corte di Cassazione del 27 gennaio 2011, si dovrà tener conto anche degli ulteriori costi del terreno che saranno posti a carico degli assegnatari;

VISTA la verifica di cui all'ultimo periodo del c. 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 effettuata dal Servizio Urbanistica;

RITENUTO procedere per la determinazione di questo tetto massimo verificando che l'importo da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà non ecceda la differenza determinata da questa Amministrazione tra l'assegnazione in diritto di superficie e l'assegnazione in proprietà;

PRECISANDO a tal fine che la determinazione di tali prezzi non è stata ad oggi aggiornata in quanto dagli inizi degli anni duemila questa Amministrazione non dispone più di lotti da assegnare per la realizzazione di piani di edilizia economica e popolare e che quindi l'ultimo prezzo determinato risale a valori del dicembre 2001 ed i relativi costi di assegnazione erano stati così determinati:

assegnazione in proprietà	€ 53.00 a mc.
assegnazione in diritto di superficie	€ 45.94 a mc.
differenza	€ 7.06 a mc.

AGGIORNATO tale importo unitario in base ai coefficienti ISTAT del 25.1% ed quindi valutato in complessivi € 8.83;

RILEVATO in conseguenza a detto aggiornamento che il suddetto valore di complessivi €8.83 diventerà pertanto il limite massimo da far corrispondere per l'esercizio del diritto di riscatto;

RILEVATO come ai sensi di quanto previsto dal comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998 si possa procedere all'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari nonché del canone massimo di locazione delle stesse determinando il corrispettivo da porre a carico degli assegnatari dei lotti in quota percentuale al prezzo da determinare ai fini del riscatto delle medesime aree;

RILEVATO a tal proposito che la normativa di riferimento non fornisce ulteriori indicazioni sulla determinazione di tale percentuale e tenuto conto delle considerazioni riportate nella relazione del responsabile del Servizio Urbanistica del 20/06/2012 che qui si intendono integralmente riportate;

RITENUTO inoltre condividere l'opportunità di non creare eccessive disparità di trattamento anche tra proprietari dello stesso edificio a seguito dell'applicazione della vecchia e della nuova disciplina nonché creare condizioni per incentivare l'eliminazione di ogni vincolo presente sulle convenzioni in essere all'interno del PEEP dell'Abbadia e dell'Agrestone per le motivazioni ampiamente riportate nella precedente deliberazione consiliare n 80/2007;

DATO ATTO che le aree già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 865/71 e per le quali potrà essere proposta la cessione in diritto di proprietà, sono

quelle riportate nella Tabella "**Allegato A**" quale parte integrante della presente deliberazione;

DATO ATTO che le aree concesse in diritto di proprietà per le quali questo Ente intende autorizzare la eliminazione di tutti i vincoli nascenti dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, sono riportate nella Tabella "**Allegato A**" quale parte integrante della presente deliberazione;

VISTO E PRESO ATTO del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 49 - 1° comma del D.Lgs. n° 267/2000, ciascuno per la parte di propria competenza, dai Responsabili del Servizio Programmazione Urbanistica in data 5.5.2003 e Servizio Finanziario in data 22.5.2003;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n° 267/2000;

Visto che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1° co, del predetto Decreto Legislativo n. 267/2000 – il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica;

Visto l'esito della votazione avvenuta come segue:

su n. 15 consiglieri presenti, oltre il Sindaco, e n. 12 Consiglieri votanti, lo stesso viene APPROVATO dal Consesso come segue:  
voti favorevoli n. 12, voti contrari n. 0, Consiglieri astenuti n. 4 (Lucchesini, Aiazzi, Nencini, Cavicchioli);

Pertanto,

#### DELIBERA

Per tutte le ragioni in premessa espresse e che qui s'intendono riportate:

1. Di autorizzare ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e l'eliminazione dei vincoli per le aree ex Leggi 167/1962 e 865/1971;
2. Di adottare i criteri espressi in narrativa per la determinazione del corrispettivo e della percentuale di cui al co.49 bis, art.31 della Legge 448/1998;
3. Di determinare detta percentuale, per le motivazioni sopra espresse, nella misura del 120%;
4. Di revocare pertanto la propria deliberazione consiliare n.80 del 28/06/2007;
5. Di dare atto che, nella loro qualità di funzionari responsabili di posizioni apicali di questo Ente, potranno assumere funzioni di stipulante degli atti de quo, in nome, conto e nell'interesse del Comune di Colle di Val d'Elsa, i seguenti dipendenti comunali in forma disgiunta:
  - a. Arch. Mori Claudio - Responsabile del Servizio Urbanistica
  - b. Ing. Ciampoli Francesco - Responsabile del Servizio LL.PP.
  - c. Dott.ssa Mazzini Beatrice - Responsabile del Servizio Bilancio Entrate
  - d. Rag. Franchini Alessio - Responsabile del Servizio Bilancio e Finanze;

6. Di dare atto che ai funzionari sopra individuati è riconosciuto il potere di determinare, anche in sede di stipula, eventuali precisazioni del corrispettivo dovuto in relazione all'avvenuta verifica di tutti gli elementi variabili relativi all'immobile posseduto (quali quota millesimale, etc...);
7. Di dichiarare, con separata ed espressa votazione, avente esito invariato (a maggioranza, con n. 12 voti favorevoli e con l'astensione dei Consiglieri Lucchesini, Aiazzi, Cavicchioli e Nencini), il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.-

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to MARINI GABRIELE

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to D'ACO DR. DANILO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
**(Art. 124, co. 1, Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267)**

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la sujestesa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il 12/07/2012 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Colle di Val D'Elsa, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Danilo D'Aco

---

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Colle di Val D'Elsa, li 12/07/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---

La sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, co. 3, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, il

a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Colle di Val D'Elsa, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---

Colle di Val D'Elsa, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

---