



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 113 DEL 28/12/2020

OGGETTO: AREE P.I.P. - APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

L'anno duemilaventi, addì 28 del mese di Dicembre alle ore 18:03 nella sala consiliare del palazzo comunale, in modalità telematica, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte del Presidente Duccio Becattini, all'appello nominale in apertura di seduta, constatata la validità della medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
CIAPPI ROBERTO	Sindaco	In collegamento telematico	
BECATTINI DUCCIO	consigliere	In collegamento telematico	
MALQUORI DAVID	consigliere	In collegamento telematico	
FROSALI MARTINA	consigliere	In collegamento telematico	
BORELLI TIZIANO	consigliere	In collegamento telematico	
GHERARDELLI ALESSANDRA	consigliere	In collegamento telematico	
AIAZZI STEFANIA	consigliere	In collegamento telematico	
GUARDUCCI FRANCESCO	consigliere	In collegamento telematico	
NICCOLINI KETTY	consigliere	In collegamento telematico	
SECCI MARTINA	consigliere		x
DOMENICONI DEBORA	consigliere	In collegamento telematico	
BOSCO VINCENZO	consigliere		AG
VOLPE FRANCESCO	Presidente del Consiglio		AG
MALACARNE PAOLA	consigliere	In collegamento telematico	
VENZI LUIGI	consigliere	In collegamento telematico	
FARINA ENRICO	consigliere	In collegamento telematico	
LEONCINI ELEONORA	consigliere	In collegamento telematico	

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

LANDI NICCOLO, MASINI MAURA, CHELI MORENO, CAVALLINI CONSUELO, MASTI ELISABETTA

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

DOMENICONI DEBORA – FARINA ENRICO

Presiede l'adunanza: Il Consigliere Anziano, Duccio Becattini.



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

C.C. n. 113 del 28/12/2020

Partecipa alla seduta: Il Vice Segretario Comunale, Leonardo Baldini



IL CONSIGLIO COMUNALE

L'assessore all'Urbanistica Niccolò Landi illustra il punto all'ordine del giorno ed i contenuti del nuovo regolamento.

L'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, aggiunge ed approfondisce alcuni aspetti tecnici della deliberazione, in particolare per quanto concerne il metodo con il quale è stato determinato il valore a metro quadrato per l'acquisizione delle aree.

Il consigliere Farina (Centro destra per l'alternativa) esprime la propria perplessità circa l'art 7 del regolamento, poiché il limite temporale di cinque anni per la successiva cessione lo si poteva stabilire prima dell'attuale situazione di crisi economica, ora aggravata dalla pandemia. Anche la stima dell'Agenzia delle Entrate, effettuata a marzo-aprile, non ha potuto tenere conto delle conseguenze sull'economia della situazione attuale. Non si capisce per quale motivo ad un'azienda in diritto di superficie – che può comunque cedere il fabbricato – debba essere impedita la vendita nel caso in cui dovessero mutare le condizioni economiche e produttive. Ciò frenerà molti proprietari ed imprenditori: questa è la maggiore perplessità che gli impedisce di condividere il regolamento nel suo complesso. In un momento come questo viene così a mancare la molla che può spingere un imprenditore ad investire.

L'architetto Ronchi replica sottolineando come il vincolo dei cinque anni sia previsto dalla legge e non sia una scelta consentita alle singole amministrazioni. La vendita in condizioni di diritto di superficie è inoltre penalizzante in caso di alienazione.

Malquori (PD) ringrazia Landi e Ronchi. Sottolinea come il regolamento sia molto atteso, specialmente da parte dei singoli proprietari. In merito alla effettiva appetibilità delle possibilità offerte da queste nuove previsioni solo il tempo potrà confermarci la bontà della scelta, peraltro sostanzialmente condivisa. Si è scelto di dare attuazione alla legge ma senza penalizzare gli eventuali beneficiari e con uno spirito di semplificazione e di equità.

Farina (centro destra per l'alternativa) esprime il proprio dissenso per i contenuti della norma di legge che impone il vincolo quinquennale; preannuncia il proprio voto favorevole sia pur con la riserva prima preannunciata.

Malquori preannuncia il voto favorevole del PD e ringrazia il consigliere Farina per il suo atteggiamento disponibile e collaborativo.

L'Assessore Landi registra con soddisfazione l'appoggio del consigliere Farina. Aggiunge inoltre come le norme contengano una parte "dinamica", ovvero la possibilità di aggiornare in futuro i criteri e le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate al mutare della situazione.

Venzi (San Casciano Civica) chiede un chiarimento circa i criteri con cui viene determinato il costo per la trasformazione in proprietà.

L'Architetto Ronchi ripercorre i contenuti del procedimento per la determinazione del costo, ovvero la moltiplicazione del valore a mq. per la superficie dell'edificio, lo scomputo dei costi attualizzati già sostenuti per il diritto di superficie e l'applicazione di un coefficiente di abbattimento motivato dal successivo vincolo quinquennale che impedisce la vendita.

Premesso che:



- il Comune di San Casciano V.P. si è a suo tempo dotato dei seguenti Piani per Insediamenti Produttivi, cosiddette aree P.I.P., così come previsto dall'art. 27 della L. 865/1971:
 - P.I.P. località Bardella, nel capoluogo
 - P.I.P. località San Giovanni, a Cerbaia
 - P.I.P. località Banderuole, a Mercatale
 - P.I.P. località Ponterotto;
- tali aree sono state concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, per la realizzazione di laboratori produttivi, con eventuale annesso edificio ad uso abitativo;
- la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà sulle aree di cui trattasi è regolata con specifiche convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti assegnatari di area, sulla base di quanto disposto dall'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Preso atto che prima con la Legge 28/12/1995, n. 549 e successivamente con la legge 23/12/1996, n. 662 è stata prevista la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani P.I.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Dato atto che per la determinazione del corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà di aree P.I.P. già cedute in diritto di superficie l'Amministrazione Comunale a suo tempo fece la scelta di applicare le stesse modalità di calcolo previste dalla normativa vigente per le aree P.E.E.P., in particolare il comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998;

Richiamato quindi l'art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662, che di seguito si riporta:
“I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto”;

Preso atto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 219 del 23/12/2020 con la quale è stata approvata la proposta di Regolamento Comunale predisposta dal Servizio Urbanistica ed Edilizia, recante i nuovi Criteri per la cessione in proprietà delle aree P.I.P. già cedute in diritto di superficie, ai sensi dell'art. art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662;

Preso atto quindi dei seguenti atti che sono stati approvati nel tempo dal Comune di San Casciano V.P. in materia di trasformazione in proprietà di aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie:

- 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 9/09/1996 con la quale venivano individuate, ai sensi del' art. 3 commi da 75 a 81 della L. 549/95 "Misure di razionalizzazione della Finanziaria pubblica", le aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi già assegnate in diritto di superficie da cedere in proprietà;
- 2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 24/11/2003 con la quale si approvavano i Criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la cessione in



proprietà di aree P.I.P già cedute in diritto di superficie, stabilendo di adottare gli stessi Criteri approvati per la trasformazione delle aree P.E.E.P. con la deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 4/05/2001, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998. Con la medesima deliberazione si stabilivano le modalità di pagamento e l'applicazione di detrazioni. Nella Relazione Tecnica allegata alla stessa deliberazione si specificava che il calcolo del prezzo per la trasformazione in proprietà era determinato basandosi sul un valore di incidenza delle aree P.I.P. pari ad € 11,00 al mc, al quale doveva poi essere applicato un indice di zona, così come approvati con deliberazione C.C. n. 14 del 26/02/1999;

3) Deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 23/04/2007, con la quale il valore sopra detto di € 11,00 al mq veniva aggiornato in € 180,00 al. Mq, in seguito alla valutazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate in una stima redatta in data 26/01/2007;

4) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/07/2008, con la quale, a rettifica della propria deliberazione n. 102 del 24/11/2003, si modificano le modalità di pagamento e l'applicazione delle detrazioni;

5) Determinazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 147 del 20/10/2008, con la quale si approvava lo schema di Convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie;

6) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 31/10/2012, con la quale, in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24/10/2012 con la quale era stata dichiarata la illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis del D.L. 333/1992 richiamato nel comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, sono state approvate nuove modalità di calcolo e di applicazione degli sconti in riferimento al corrispettivo dovuto per la trasformazione in proprietà delle aree P.E.E.P. e P.I.P., ad integrale sostituzione delle deliberazioni G.C. n. 97 del 7/05/2001 e C.C. n. 102 del del 24/11/2003, sopra citate;

Preso atto che, in seguito alla modifica del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 introdotta dall'art. 1 comma 392 della L. 147/2013, con deliberazione C.C. n. 69 del 10/07/2014 vennero approvati i nuovi Criteri per il calcolo ed il pagamento del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già cedute in diritto di superficie, precisando esplicitamente che i nuovi Criteri si riferivano solamente alle aree P.E.E.P.;

Ritenuto quindi necessario approvare i nuovi Criteri per la cessione in proprietà delle aree P.I.P. già cedute in diritto di superficie, ai sensi dell'art. art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662, al fine di stabilire le modalità di calcolo e di pagamento del corrispettivo dovuto, le procedure e gli effetti della stipula delle relative Convenzioni di cessione in proprietà;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 30/04/2020 con la quale è stato approvato il valore di € 67,00 al mq, così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con propria perizia di stima, quale valore di mercato unitario di un lotto ipotetico di terreno edificabile, già edificato, rappresentativo dei terreni concessi in diritto di superficie, posto nel P.I.P. Bardella nel capoluogo, da utilizzare ai fini del calcolo del corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Precisato che ai sensi dell'art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662 il corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree P.I.P. deve essere determinato in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione;

Ritenuto calcolare il prezzo per la trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. applicando la seguente formula:

$$CP = (VM \times S \times CA) - CS$$



dove:

CP = corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà

VM = Valore di mercato dell'area al mq, determinato dall'Agenzia delle Entrate nella stima approvata con deliberazione G.C. n. 61 del 30/04/2020, aggiornato alla variazione percentuale Istat dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie e degli operai (FOI), dalla data di approvazione della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate (30/04/2020) alla data di effettuazione del calcolo.

S = Superficie del lotto assegnato in diritto di superficie e oggetto della trasformazione in proprietà, espressa in mq.

CA = Coefficiente di abbattimento per vincolo quinquennale (previsto dall'art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662), determinato secondo la formula dell'interesse composto: $K = 1 / (1+r)^5$, dove r è il saggio di fruttuosità per gli immobili a destinazione "laboratorio" riportato nella Banca Dati OMI zona B1 (riferimento area PIP Bardella), pari a 0,057 (da aggiornarsi annualmente in base alle quotazioni OMI disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate). In base a tale calcolo si ottiene un coefficiente di abbattimento pari al 25%.

CS = Corrispettivo versato al Comune alla stipula della Convenzione di concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base dell'Indice Istat dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie e degli operai (FOI), dalla data della stipula della Convenzione stessa (o dalla data di effettuazione del pagamento in caso di conguagli effettuati successivamente alla stipula) alla data dell'effettuazione del calcolo;

Ritenuto inoltre approvare i seguenti criteri applicativi:

a) **Aventi titolo:** potranno richiedere la cessione in proprietà dell'area i soggetti titolari del diritto di superficie su aree compresa nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), già edificata, a condizione che siano state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dal P.I.P., che l'immobile edificato su detta area abbia conseguito l'agibilità ai sensi della normativa vigente in materia e che per lo stesso sia stata documentata la conformità urbanistico-edilizia;

b) **Modalità di pagamento:** i richiedenti che abbiano formalmente accettato di effettuare la trasformazione in proprietà, al fine di addivenire alla stipula del contratto di cessione in proprietà dovranno effettuare il pagamento del corrispettivo secondo una delle seguenti modalità:

1. pagamento in unica soluzione entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della formale accettazione;

2. pagamento rateizzato in un massimo di n. 4 rate, da corrispondere ognuna entro 90 giorni dal pagamento della rata precedente. La prima rata dovrà essere corrisposta entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della formale accettazione. Nel caso di pagamento rateizzato l'importo di ogni rata sarà maggiorato degli interessi legali vigenti, calcolati dalla data di versamento della prima rata alla data di versamento di ogni singola rata. La stipula del contratto di cessione in proprietà potrà avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo;

c) una volta provveduto al pagamento del corrispettivo dovuto, i soggetti interessati dovranno stipulare con il Comune una Convenzione di cessione in piena proprietà, che sostituirà integralmente quella a suo tempo stipulata per la concessione del diritto di superficie; tale Convenzione non conterrà più alcun vincolo, fatto salvo il divieto di cessione a terzi ai sensi dell'art. 3 comma 64 della legge 23/12/1996, n. 662 nonché quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali e dalla disciplina comunale relativa alle aree P.I.P. in materia di attività e soggetti consentiti.

Ritenuto quindi approvare il Regolamento allegato, recante i "Criteri per la trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie", ad integrale sostituzione di tutta la disciplina comunale precedentemente adottata così come sopra indicata;



Richiamato il “Regolamento Comunale per l'assegnazione e l'utilizzo di aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale di cui all'art. 27 L. 865/1971”, approvato con deliberazione C.C. n. 118 del 3/10/2005 e successivamente modificato con deliberazioni C.C. n. 54 del 30/7/2008 e C.C. n. 42 del 26/07/2018;

Visto in particolare l'art. 18 che prevede, per gli assegnatari di area P.I.P. in diritto di superficie che intendano procedere, previo pagamento del corrispettivo dovuto, all'acquisto in proprietà dell'area, alcune modalità applicative che di seguito si riassumono:

- redazione di una relazione descrittiva del fabbricato realizzato sull'area assegnata, contenente una stima del suo valore, calcolato sulla base dei costi di edificazione effettivamente sostenuti;
- decorsi 15 anni dalla data della stipula del contratto di cessione in proprietà, il proprietario dell'area non è più soggetto al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento, fatta eccezione per le disposizioni che disciplinano i soggetti ed il tipo di attività ammessi sulle aree inserite nei P.I.P.;
- quanto stabilito al punto precedente si applica a condizione che il fabbricato sia stato ultimato e abbia conseguito l'agibilità ai sensi della normativa vigente. Nel caso in cui tale condizione non si sia verificata, il termine di 15 anni stabilito al comma 3. decorre dal conseguimento dell'agibilità.
- le disposizioni di cui ai commi che precedono si applicano solo ove le medesime non siano più gravose rispetto alle norme già stabilite dal Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Ritenuto opportuno armonizzare le disposizioni comunali in materia di trasformazione in proprietà di aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie e quindi riservare la disciplina in materia al solo Regolamento Comunale oggetto della presente deliberazione;

Ritenuto quindi, con propria successiva deliberazione, modificare il “Regolamento Comunale per l'assegnazione e l'utilizzo di aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale di cui all'art. 27 L. 865/1971” sopra citato, eliminando i commi da 2 a 5;

Preso atto che nel Comune di San Casciano V.P. vennero stipulati sette contratti di cessione del diritto di proprietà in area P.I.P., ai sensi della L. 865/197, tutti nel P.I.P. Ponterotto;

Visto che i contratti sopra detti prevedono le seguenti clausole, contenute nelle Condizioni generali *Condizioni Generali per la cessione in diritto di proprietà e di concessione del diritto di superficie di aree PIP artigianali e industriali in località Ponterotto* approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 5/12/1983 e successivamente modificate:

- il laboratorio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di anni 10 dalla data del rilascio della licenza di agibilità;
- - decorsi 10 anni dal rilascio della licenza di agibilità, per i 5 anni successivi, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire a favore degli aventi diritto, con le modalità previste dalle Condizioni Generali, con l'obbligo però di mantenere la



destinazione di Piano agli immobili e di pagare al Comune che gli ha ceduto l'area, una somma a titolo di indennità;

- - decorsi 15 anni dalla stessa data, per i successivi 5 anni, le prescrizioni stabilite dalle Condizioni Generali cessano la loro efficacia, fermo restando solo gli obblighi di mantenere la destinazione di Piano agli immobili e, in caso di vendita, di pagare al Comune che gli ha ceduto l'area, una somma a titolo di indennità;
- decorsi 20 anni dalla data di rilascio dell'agibilità, il proprietario può pagare l'indennità sopra citata a prescindere dalla vendita del fabbricato medesimo;

Considerato che, per scelta del Comune di San Casciano V.P., nei contratti di concessione del diritto di superficie e di cessione in proprietà di aree PIP non è mai stata fatta una diversificazione tra le due fattispecie per quanto concerne il prezzo, in quanto l'elemento di differenziazione consisteva nelle condizioni generali del contratto, molto più restrittive per la cessione in proprietà;

Ritenuto, rispetto a quanto sopra descritto, per quanto concerne il calcolo dell'indennità che i soggetti assegnatari di area P.I.P. in diritto di proprietà devono versare al Comune al fine di eliminare i vincoli contenuti nelle Convenzioni stipulate con il Comune, adottare gli stessi criteri di calcolo e di pagamento stabiliti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con il Regolamento oggetto della presente deliberazione;

Richiamato a tal fine anche l'art. 18-bis del "Regolamento Comunale per l'assegnazione e l'utilizzo di aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale di cui all'art. 27 L. 865/1971", sopra citato;

Dato atto che il Regolamento, così come la proposta di deliberazione, è stato valutato dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 23/12/2020, che ha espresso il seguente parere favorevole:

"La Commissione è d'accordo con l'urgenza e l'importanza del provvedimento; ritiene comunque che debbano essere monitorati gli effetti dell'applicazione nel tempo affinché le valorizzazioni siano aggiornate e coerenti con l'andamento del mercato";

Preso atto del parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

Dato atto che nella fattispecie non necessita parere di regolarità contabile;

Proceduto, quindi, alla votazione resa in forma palese:

- presenti n.14
- voti favorevoli n.14

All'unanimità dei voti,

Delibera

- 1) di approvare il Regolamento Comunale recante i "Criteri per la trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. già concesse in diritto di



superficie”, allegato alla presente a farne parte integrante, ad integrale sostituzione di tutta la disciplina comunale precedentemente adottata, così come indicata in premessa;

2) di riservare la disciplina in materia di trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. concesse in diritto di superficie al solo Regolamento Comunale oggetto della presente deliberazione e quindi, a tal fine, di procedere con propria successiva deliberazione a modificare il “Regolamento Comunale per l’assegnazione e l’utilizzo di aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale di cui all’art. 27 L. 865/1971”, così come meglio descritto in premessa;

3) di stabilire che per il calcolo dell’indennità che i soggetti assegnatari di area P.I.P. in diritto di proprietà, presenti solo nel P.I.P. Ponterotto, devono versare al Comune al fine di eliminare i vincoli contenuti nelle Convenzioni stipulate con il Comune, si adottano gli stessi criteri di calcolo e di pagamento stabiliti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con il Regolamento approvato con la presente deliberazione;

Infine, con separata votazione,

Visto l’esito della votazione resa in forma palese che ha dato il seguente risultato:

Presenti n.14

Favorevoli n.14

All’unanimità dei voti

DELIBERA altresì

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 in quanto si rende vi sono .

Allegati: Regolamento



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano
(Duccio Becattini)
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Vice Segretario Comunale
(Leonardo Baldini)
(atto sottoscritto digitalmente)