



Servizio Gestione del Territorio

OGGETTO: VERIFICA DISPONIBILITÀ AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE DA POTER CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETÀ AI SENSI DELLE L. 167/62, L. 865/71 E L. 457/78 E RISCATTO AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O RIMOZIONE DEI VINCOLI DI QUELLE CONCESSE IN PROPRIETÀ.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 172 del T.U.E.L. 267/2000, che individua gli allegati al Bilancio di Previsione;

Visto che alla lettera b) del sopra citato art. 172 è previsto, fra gli allegati, la “deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i Comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie – ai sensi delle leggi 18 Aprile 1962 n. 167, 22 Ottobre 1971 n. 865 e 5 Agosto 1978 n. 457 – che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie”;

Dato atto altresì che il ridetto art. 172 dispone che con la stessa deliberazione i Comuni sono chiamati a stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”;

Riscontrato che:

- nell'ambito dei Settori 1 e 2 del P.E.E.P. posti in località Case Profeti non è disponibile alcuna area edificabile da poter essere ceduta, in quanto i lotti edificabili esistenti sono già stati assegnati ed edificati;
- nell'ambito della 4 Variante al R.U., all'interno del Settore 2 del P.E.E.P., è stato individuato un nuovo lotto edificabile contraddistinto come intervento di saturazione edilizia S32, da destinare ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, che verrà gestito direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- nel Settore 3 del P.E.E.P., relativo all'area della ex Fornace Balli e Fioravanti, non è disponibile alcuna area edificabile da poter essere ceduta, in quanto i lotti edificabili esistenti sono già stati anch'essi assegnati ed edificati;
- il lotto individuato per la localizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata in località Cambiano, concesso a suo tempo in diritto di superficie alla ex A.T.E.R. di Firenze, è stato completamente realizzato e non se ne prevede la cessione in proprietà, né la concessione del diritto di superficie;
- relativamente ai 5 fabbricati di proprietà comunale individuati per la realizzazione di altrettanti interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata in località Dogana, nel Capoluogo, in adiacenza al P.E.E.P./3, in località Petrazzi, in loc. Renai ed in località Malacoda, il Comune ha gestito direttamente tali interventi, che ad oggi sono stati completamente ultimati e non se ne prevede la cessione in proprietà, né la concessione del diritto di superficie;



- sono stati eseguiti due interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nelle frazioni di Castelnuovo e Cambiano mediante trasformazione delle ex scuole di proprietà comunale, ed in tali occasioni il Comune ha gestito detti interventi, tramite Publicasa, e non se ne prevede né la cessione in proprietà, né la concessione del diritto di superficie.

Verificato pertanto che in relazione a quanto disposto dal ridetto art. 172 il Comune di Castelfiorentino non dispone di alcuna nuova area o fabbricato da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie da poter cedere in proprietà od in diritto di superficie ai sensi delle leggi 167/1962, 865/1971 e 457/1978;

Vista altresì la relazione redatta in data 12.12.2024 da parte del Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale (allegato B), dalla quale emerge una potenziale possibilità da parte di alcuni proprietari di alloggi ricompresi nei settori PEEP di perseguire il riscatto delle aree già concesse in diritto di superficie;

Considerato che dalla predetta relazione emerge che la normativa di riferimento è stata oggetto di un recente innovazione ma che comunque permangono in essere le condizioni per poter proseguire le attività di riscatto delle aree concesse in diritto di superficie o alla rimozione dei vincoli per quelle concesse in proprietà, in quanto risultano ampiamente trascorsi 5 anni dalla assegnazione delle medesime, come disposto dall'art. 31 comma 47 della L. 448/98;

Rilevato pertanto che sussistono le condizioni per proseguire, nell'esercizio finanziario 2025, l'attività iniziata nell'anno 2007 relativamente alla possibilità di riscatto in piena proprietà dei lotti già concessi in diritto di superficie o alla rimozione dei vincoli presenti per quelli concessi in proprietà, nell'ambito dei PEEP – Settori 1, 2 e 3, ai sensi e nel rispetto della normativa vigente, previa attivazione delle necessarie procedure;

Preso atto che l'art. 31 comma 48 della L. 448/98 dispone che il corrispettivo da corrispondere deve essere determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi del Testo Unico sugli Espropri (art. 37 comma 1 del D.P.R. 327/2001) decurtato dell'importo corrisposto per la concessione dell'area, rivalutato sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie accertati dall'ISTAT;

Considerato che al fine di procedere all'attuazione delle succitate procedure dovranno essere analiticamente rideterminati i singoli corrispettivi che gli assegnatari di alloggi ricompresi nelle aree del PEEP Settori 1, 2 e 3, che non hanno aderito alle procedure avviate in precedenza, dovranno corrispondere al Comune per il riscatto dell'area concessa in diritto di superficie o per la eliminazione dei vincoli per le aree concesse in diritto di proprietà;

Valutato al riguardo che, in coerenza con quanto già disposto nell'ambito dei precedenti provvedimenti emessi da parte del Consiglio Comunale, risulti opportuno concedere la possibilità di rateizzazione del



corrispettivo dovuto a chiunque ne faccia richiesta previa sottoscrizione di un accordo di rateizzazione, con un limite massimo di n. 6 rate mensili, previa applicazione del saggio legale di interesse;

Ritenuto altresì di dare mandato alla Giunta Comunale di provvedere all'eventuale elaborazione di puntuali indirizzi operativi che si rendessero necessari per la rapida ed efficace attuazione del procedimento di cui sopra;

Preso atto che in presenza di specifiche richieste di riscatto delle predette aree, contestualmente alla valutazione circa l'entità dell'importo da corrispondere, dovranno essere attuate le necessarie variazioni sul bilancio di previsione che allo stato attuale non risulta possibile determinare sia per numero che per entità;

Rilevato che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Richiamate la Delib. C.C. 6/2007, la Delib. C.C. 13/2014 e la Delib. C.C. 12/2016 con le quali, nel corso degli anni precedenti, sono state avviate le predette attività di riscatto delle aree concesse in diritto di superficie e di rimozione dei vincoli per quelle già concesse in proprietà nell'ambito del PEEP settori 1, 2 e 3;

Visti i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore II "Tecnico Manutentivo e Gestione del Territorio" e dal Responsabile dei Servizi Finanziari;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Rilevato che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Lgs. 267/2000;

Con i seguenti voti resi in forma palese nei modi e forme di legge:

Consiglieri presenti n.

Consiglieri votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

Consiglieri astenuti n.

DELIBERA



- 1) di dichiarare che, in riferimento all'art. 172 del T.U.E.L., il Comune di Castelfiorentino non dispone di alcuna nuova area o fabbricato da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie – ai sensi delle leggi 18 Aprile 1962, n. 167, 22 Ottobre 1971, n. 865, e 5 Agosto 1978, n. 457 – da poter cedere in proprietà od in diritto di superficie;
- 2) di disporre, per quanto in premessa motivato, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la possibilità di riscatto delle aree già concesse in diritto di superficie ovvero la rimozione dei vincoli per quelle concesse in proprietà nell'ambito del PEEP Settori 1, 2 e 3, di cui alla legge 18.04.1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, in continuità con le attività avviate a seguito delle Delib. C.C. 6/2007, Delib. C.C. 13/2014 e Delib. C.C. 12/2016;
- 3) di disporre altresì la prosecuzione delle attività per consentire il riscatto dei lotti già concessi in diritto di superficie ovvero la rimozione dei vincoli per quelle concesse in proprietà, nell'ambito del PEEP – Settori 1, 2 e 3, previo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98 vigente, recentemente modificato con la L. 51/2022;
- 4) di specificare che il corrispettivo da corrispondere dovrà essere determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi del Testo Unico sugli Espropri (art. 37 comma 1 del D.P.R. 327/2001) decurtato dell'importo corrisposto per la concessione delle aree, rivalutato sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie accertati dall'ISTAT;
- 5) di dare mandato agli Uffici preposti di procedere all'attuazione delle succitate procedure mediante la determinazione analitica dei singoli corrispettivi che gli assegnatari di alloggi ricompresi nelle aree del PEEP Settori 1, 2 e 3 dovranno corrispondere al Comune per l'acquisizione dell'area concessa in diritto di superficie ovvero la rimozione dei vincoli per quelle concesse in proprietà a seguito della presentazione delle specifiche istanze;
- 6) di specificare che, in coerenza con quanto già disposto nell'ambito dei precedenti provvedimenti emessi da parte del consiglio comunale, verrà concessa la possibilità di rateizzazione del corrispettivo dovuto a chiunque ne faccia richiesta previa sottoscrizione di un accordo di rateizzazione, con un limite massimo di n. 6 rate mensili, previa applicazione del saggio legale di interesse;
- 7) di dare mandato alla Giunta Comunale di provvedere all'eventuale elaborazione di puntuali indirizzi operativi che si rendessero necessari per la rapida ed efficace attuazione del procedimento di cui sopra;
- 8) di specificare altresì che in presenza di specifiche richieste di riscatto delle predette aree, contestualmente alla valutazione circa l'entità dell'importo da corrispondere, dovranno essere attuate le necessarie variazioni sul bilancio di previsione che allo stato attuale non risulta possibile determinare sia per numero che per entità;



9) di prendere atto altresì che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione dell'urgenza, con successiva votazione resa in forma palese:

Consiglieri presenti n.

Consiglieri votanti n.

Voti favorevoli n.

Voti contrari n.

Consiglieri astenuti n.

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni