

ALLEGATO_A

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CODIGORO E L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA PER LA GESTIONE DELLE PROCEDURE DI CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE P.E.E.P. GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PER L'ADEGUAMENTO DEI LIMITI DI GODIMENTO PER LE AREE CEDUTE IN PIENA PROPRIETA CON VINCOLI E PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITA' PREORDINATE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN AREE P.E.E.P.

Premesso:

-> che con Delibera n. 57 del 30/12/2024 il Consiglio Comunale ha determinato di concedere ad ACER Ferrara, sino al 31/12/2034, la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, approvando la Convenzione generale ed i suoi allegati, tra cui l'Allegato C relativo alle attività aggiuntive;

->che in data 27/01/2025 la suddetta Convenzione è stata sottoscritta;

->che l'Allegato C succitato prevede, tra le attività aggiuntive che possono essere richieste dal Comune ad ACER Ferrara, quella relativa alle procedure per la cessione in proprietà di aree peep già concesse in diritto di superficie e per la ridefinizione dei vincoli di cui all'art. 31 L. 448/1998 e ss.mm.ii. (Blocco 6);

-> che già con precedente DGC n. 23/2021 il Comune aveva approvato la Convenzione con ACER Ferrara giunta a scadenza il 31/12/2025, avente ad oggetto le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e riscatto dei vincoli, nonché le attività preordinate alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli immobili siti in aree P.E.E.P.;

- che con Legge del 28/12/1995 n.549 (cosiddetta Finanziaria per il 1996) è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi dalla Legge n. 167/1962 (P.E.E.P.) ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge n.865/1971 (per i comuni che non disponevano dei piani previsti dalla Legge n.167/1962), già concesse in diritto di superficie;
- che la normativa di cui alla Legge n. 549/1995 è stata successivamente modificata dalla Legge del 23/12/1997 n.662 (cosiddetta finanziaria per il 1998) con particolare riferimento al criterio di determinazione del prezzo di cessione, utilizzando come valore di base quello di esproprio di cui alla Legge n. 359/1992 con l'esclusione della riduzione del 40% ivi prevista;
- che con successiva legge del 23/12/1998 n.448 (cosiddetta finanziaria per il 1999) sono stati modificati i criteri e le modalità di trasformazione dei diritti di superficie in proprietà;
- che, in particolare, il comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 e ss.mm.ii. prevede la possibilità di cedere la proprietà dell'area e la possibilità di riscatto dei vincoli, per quote millesimali, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi della Legge n. 359/1992;
- che la legge n. 51/2021 (Legge di Conversione Decreto Ucraina bis), all'art. 10 quinquies ha modificato l'art. 31-comma 48- della Legge n. 448/1998, prevedendo che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque, il

costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.”;

- che l'art. 31, comma 46, della citata legge n. 448/1998, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135/2012, prevede che le convenzioni in essere siano sostituite con altre contenenti le disposizioni dell'ex art. 8 della legge 10/77 (ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001) della durata pari a 20 anni, diminuita del tempo già trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originaria e la data di stipulazione della nuova convenzione;
- che il Comune ha apprezzato nel tempo l'attività e la professionalità di ACER Ferrara, pertanto, al fine di rispondere con tempestività ad eventuali richieste di cittadini interessati, con Delibera n. ... del ha deliberato di rinnovare ad ACER Ferrara l'incarico relativo alla gestione delle richieste di riscatto delle aree PEEP necessarie per consentire la trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà e la ridefinizione dei limiti di godimento per le aree cedute in proprietà con vincoli, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge n.448/1998 e ss.mm.ii.;
- che ACER Ferrara si è dichiarata disponibile ad espletare le attività tecniche ed amministrative ogni qual volta pervenga apposita istanza di svincolo da parte di un cittadino o di calcolo del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione, con le modalità, i criteri e le procedure delineate nella Delibera di n. ... del e nella delibera del Consiglio di Amministrazione di ACER n. ... del;
- che ad ACER Ferrara viene richiesto di procedere altresì alla stima delle aree di sedime dei fabbricati PEEP sia in diritto di superficie che in proprietà con vincoli, stime che verranno sottoposte all'approvazione del competente Ufficio Tecnico del Comune di Codigoro;
- che il compenso richiesto dall'Azienda Casa Emilia-Romagna è così fissato:
A CARICO DEL RICHIEDENTE LO SVINCOLO:
un costo fisso per pratica a titolo di competenze amministrative che remunera i costi istruttori pari a Euro 600,00 oltre l'I.v.a. di Legge;
un costo fisso per pratica a titolo di competenze amministrative per il rilascio dell'attestazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone di locazione che remunera i costi istruttori pari a Euro 170,00 oltre l'I.v.a. di Legge;
A CARICO DEL COMUNE:
un rimborso spese pari al 2 per mille del valore di stima delle aree, che remunera i costi di perizia connessi alla stima stessa;
- che il rimborso spese richiesto da ACER, e che il Comune si impegna a versare a conclusione delle istruttorie di stima, è stato considerato equo, data la quantità e la complessità degli adempimenti richiesti in appresso specificati;
- che, pertanto, si rende necessario stipulare una Convenzione per definire le attività da delegare ad ACER per la gestione della cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, per la ridefinizione dei vincoli per le piene proprietà con vincoli e per le istruttorie inerenti al calcolo del prezzo massimo di cessione.

Tutto quanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1

ATTIVAZIONE DELL'INCARICO DI LAVORO E DECORRENZA

Il Comune di Codigoro in persona del Dirigente del 3° Settore “Urbanistica – edilizia privata – Sue - Suap, commercio, agricoltura, artigianato - ambiente e territorio” arch. Molossi Antonio, affida in gestione all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Ferrara, che accetta, in persona del Direttore dott. Brandolini Michele, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto dell'Azienda, le attività, di

seguito delineate, preordinate alla cessione in proprietà di aree P.E.E.P già concesse in diritto di superficie e alla ridefinizione dei limiti di godimento per le aree cedute in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e succ., nonché per il rilascio dell'attestazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione.

L'incarico avrà decorrenza a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione.

ART.2

ATTIVITA' AFFIDATE E MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

L'ACER Ferrara eseguirà le seguenti attività, sulla base dei dati forniti dall'Amministrazione comunale, inerenti le convenzioni in essere:

- 1) stime delle aree;
- 2) analisi delle convenzioni rilevate dall'Amministrazione Comunale al fine di:
 - individuare i proprietari interessati all'operazione
 - determinare il corrispettivo per ciascuna unità immobiliare eventualmente sulla base dei millesimi di proprietà;
- 3) gestione delle stipule sulla base delle istruttorie concluse. L'Acer curerà gli adempimenti inerenti e conseguenti fino al momento della stipula da parte del notaio rogante, che predisporrà l'atto con oneri a carico del richiedente. La competenza per le stipule rimane in capo al rappresentante del Comune, il quale verrà supportato dalla presenza di apposito operatore dell'ACER;
- 4) gestione delle richieste di prezzo massimo di vendita e/o del canone massimo di locazione.

ART.3

ONERI PER L'ATTUAZIONE DELL'INCARICO

I costi inerenti e conseguenti le attività indicate nell'articolo 2, sono a carico dell'ACER che accetta di sostenerli, ad eccezione dei costi inerenti le perizie per stimare gli immobili, per i è previsto un rimborso spese pari al 2 per mille del valore di stima delle aree, a carico del Comune.

ART.4

COMPETENZE AMMINISTRATIVE A CARICO UTENTE

Per gli adempimenti di cui alla presente convenzione, le parti convengono che le competenze amministrative da riconoscersi all'ACER per la gestione di ciascuna pratica che si conclude con la stipula, sono pari ad euro 600 oltre l'Iva di legge a carico del richiedente.

Per la gestione di ciascuna pratica che si conclude con il rilascio dell'attestazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione, le parti convengono che le competenze amministrative da riconoscersi all'ACER sono pari ad euro 170 oltre l'I.v.a. di legge a carico del richiedente.

ART.5

DURATA DELL'INCARICO

Le parti convengono che la presente Convenzione ha durata dal 01 gennaio 2026 sino al 31 dicembre 2034.

Le operazioni di riscatto del terreno e ridefinizione dei vincoli delle aree cedute in proprietà, verranno gestite di volta in volta a riscontro delle richieste che perverranno presso il Comune di Codigoro.

In caso di impossibilità alla conclusione del servizio entro il periodo indicato per cause oggettive non imputabili all'ACER, il Comune di Codigoro e l'ACER stessa potranno concordare una diversa scadenza.

ART.6

DISCIPLINA DEI RAPPORTI DI COLLABORAZIONE

Il Comune assicurerà la possibilità di accesso a tutte le notizie utili a facilitare l'espletamento del servizio da parte dell'ACER.

Il presente atto redatto in due originali, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dalle parti contraenti in segno di piena ed incondizionata approvazione.

La presente convenzione verrà registrata in caso d'uso ai sensi di legge.

ART.7

PRIVACY

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali, con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune, quale Titolare del Trattamento dei dati personali dei richiedenti alloggio ERP e di quelli che, a seguito di determina del medesimo Comune, risultano assegnatari degli alloggi in questione, provvederà a nominare, con separato atto, ACER Responsabile del Trattamento dei dati personali.

1. ACER provvede al trattamento dei dati personali di cui al comma 1 per le finalità connesse all'erogazione dei servizi definiti ed oggetto della presente convenzione. ACER nomina "Sub-Responsabili del trattamento" dei dati personali i soggetti che a qualunque titolo operano per conto della stessa Azienda.

2. ACER si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nella convenzione e per il periodo di vigenza della medesima. Rimane escluso il trattamento dei dati per ogni altra finalità, non prevista nell'atto di nomina. ACER si impegna alla distruzione dei dati personali eventualmente contenuti in archivi elettronici, dopo averli restituiti al Comune, Titolare del trattamento, al termine della durata della presente convenzione.

3. ACER si impegna, a fronte di richiesta da parte del Comune quale Titolare del trattamento, a relazionare sul sistema implementato a garanzia della riservatezza dei dati e dell'osservanza dei requisiti di sicurezza, definiti nell'atto di nomina.

4. ACER s'impegna a garantire che il trattamento dei dati personali avvenga nel rispetto delle disposizioni in materia, come meglio disciplinato nell'atto di nomina a Responsabile del trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 28 del Reg. UE 2016/679 da approvare con apposito successivo atto.

li' "

Per il Comune di Codigoro
Il Dirigente 3° Settore
(arch. Molossi Antonio)

Per l'ACER Ferrara
Il Direttore
(dott. Brandolini Michele)