



COMUNE DI MOSCIANO S.ANGELO

Provincia di Teramo

Codice Fiscale n° 82000070670

Partita I.V.A. n° 00252130679

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 43 DEL 28/12/2023

OGGETTO: DELIBERAZIONE CC N° 19 DEL 28.07.2023. ART. 31, COMMA 47, DELLA LEGGE N. 448/1998 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DOVE SI PUÒ TRASFORMARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

L'Anno **duemilaventitre** il giorno **ventotto** del mese di **Dicembre** alle ore **19:35**, presso **l'Aula Consiliare**, a seguito di invito diramato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede la seduta **Galiffi Giuliano - Sindaco**.

Dei Consiglieri comunali sono presenti n° **10** ed assenti, sebbene invitati, n° **3** come dal seguente prospetto:

<i>N. ORD.</i>	<i>COGNOME E NOME</i>	<i>P.</i>	<i>A.</i>	<i>N. ORD.</i>	<i>COGNOME E NOME</i>	<i>P.</i>	<i>A.</i>
1	GALIFFI GIULIANO	X		8	CAMAIONI GIORGIA		X
2	DI MASSIMANTONIO PIERA		X	9	PUGLIA ANTONIO	X	
3	LATTANZI LUCA	X		10	CIANELLA MARIA CRISTINA	X	
4	CORDONE DONATELLA	X		11	BALDINI NADIA	X	
5	BURRINI ANTONIO	X		12	LALLONE MONICA		X
6	CESARINI MASSIMILIANO	X		13	IEZZI DYLAN	X	
7	ROSSI MIRKO	X					

Partecipa il **Segretario Generale Dr.ssa Raffaella D'Egidio**, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- a partire dagli anni '70 – '80, nel nostro territorio, sono stati realizzati degli interventi di edilizia economica e popolare, nonché di edilizia residenziale convenzionata per rispondere all'interesse pubblico di immettere sul mercato alloggi a condizioni vantaggiose, acquistati soltanto da chi fosse in possesso di determinati requisiti;
- tali interventi sono stati attuati previa stipulazione di una convenzione con il Comune dove, a fronte di concessioni da parte della Pubblica Amministrazione, riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio, sono stati assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione degli alloggi;
- dalla stipula della convenzione e dalla realizzazione delle unità immobiliari sono derivati vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati, quali i vincoli di prezzo massimo di alienazione e del canone massimo di locazione;
- rientrano nell'ambito della "*Edilizia residenziale convenzionata*" le seguenti convenzioni:
 - le convenzioni disciplinate dall'art. 35 della legge 865/71, sia per le aree cedute in diritto di proprietà che per quelle in diritto di superficie;
 - la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza, dettata dagli artt. 7e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 (meglio nota come "Legge Bucalossi");
- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e ss.mm. e ii. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);

CONSIDERATO CHE:

- la normativa in materia di trasformazione del titolo di godimento delle aree P.E.E.P. e di modifica dei vincoli alla facoltà di disposizione degli immobili contenuti nelle relative convenzioni è stata oggetto, nel corso degli anni, di numerose riscritture e/o modifiche da parte del legislatore;
- con Decreto 28 settembre 2020, n. 151, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*" in cui vengono indicati i criteri di calcolo e le modalità di pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 "*Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica*", (entrato in vigore il 31 luglio 2021) ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con l'intento di snellire ed accelerare i procedimenti di:
 - trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 47;
 - rideterminazione il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 48;

- rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis.
- lo svincolo dell'edilizia residenziale pubblica dal regime convenzionale ha la finalità di rispondere ad una specifica esigenza della cittadinanza e, contestualmente, conseguire l'interesse pubblico di acquisire nuove entrate nel bilancio comunale;
- da una prima attività ricognitiva e di verifica del patrimonio immobiliare comunale sottoposto al regime di edilizia residenziale convenzionata, è emerso che questo Ente ha approvato alcuni strumenti attuativi, denominati piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. – es. capoluogo, Montone, ecc...) e alcuni interventi di edilizia residenziale convenzionata (ex artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 - es. S.M. dell'Arco);

DATO ATTO CHE:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 28/07/2023 è stato approvato il *“REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE”* IN ADEGUAMENTO ALLA LEGGE N. 108 DEL 29 LUGLIO 2021 ED AL D.M. 28 SETTEMBRE 2020, N. 151, nonché gli *“SCHEMI DI CONVENZIONE”*;
- l'Amministrazione comunale ha inteso individuare tutte le aree già concesse in diritto di superficie come suscettibili di trasformazione in diritto di proprietà, nel rispetto dei requisiti previsti dalla vigente normativa per le diverse tipologie, e secondo le procedure già individuate con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19/2023;
- le aree dove si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà dovranno essere inserite nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI);

RILEVATO CHE:

- in base alle modifiche apportate dalla legge n. 108 del 29 luglio 2021, e dalla successiva modifica intervenuta con il Decreto-Legge n. 21 del 2022, convertito dalla Legge n. 51 del 2022, l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, prevede che:
(...)
- comma 47, *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.”*;
- comma 48, *“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 ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”

- sulla Gazzetta Ufficiale del 29 giugno 2022 è stata pubblicata la Legge n. 79/2022 che interviene (art. 37-ter) sul calcolo dei corrispettivi, modificati con il DL n° 21/2022 conv. dalla Legge 51/2022, introducendo, dopo il comma 1 dell'art. 10-quinquies, il comma 1-bis: *“Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 -bis e 49 -ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*.

VISTI:

- il DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”;
- l'art. 22-bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”;
- l'art. 10-quinquies del Decreto-Legge n. 21 del 2022, conv. Legge n. 51 del 2022;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,
- la legge n. 448 del 23/12/1998 e s.m.i.;
- la Legge n. 136 del 17/12/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i. ed il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Statuto Comunale;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 28.07.2023;

Attesa la competenza consiliare in merito all'adozione del presente atto, ex art. 31, comma 47 della Legge n° 448/1998 e ss.mm. e ii.;

Con n. _____ voti favorevoli, _____ astenuti _____ e _____ contrari,

IL CONSIGLIO COMUNALE D E L I B E R A

- a. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione;
- b. **di stabilire** che in tutte le aree già concesse, nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e per l'edilizia residenziale convenzionata, si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 47, terzo periodo della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, come modificato dalla legge numero 51 del 20 maggio 2022 e ss. mm. e ii.;
- c. **di demandare** all'Area 2 - Patrimonio e all'Area Servizi Finanziari (per la parte *entrata*), ciascuno per le proprie competenze, l'inserimento delle stesse aree nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI);
- d. *l'adempimento di cui al punto c) che precede, dovrà avvenire entro 45 giorni dall'esecutività della presente, mediante l'inserimento nel PAVI delle aree per le quali è stata già fatta richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di eventuali altre*

per le quali dovessero pervenire richieste entro il 20 gennaio 2024. Salvo ulteriori aggiornamenti successivi”;(*)

di seguito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. _____ voti favorevoli, _____ astenuti _____ e _____ contrari,

DELIBERA

Di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del D.Lgs. 267/2000.

(*) *Emendamento inserito nel corso della seduta consiliare*

PARERI ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267

Area Tecnica - Urbanistica

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime **Parere Favorevole**.

Note:

Li, 21/12/2023

Il Responsabile del Settore
(Dott. Lodovico Emilio Serranò)

SETTORE (GESTIONE CONTABILE)-UFFICIO RAGIONERIA

In ordine alla regolarità contabile, si esprime **Parere Favorevole**

Note:

Li, 21/12/2023

Il Responsabile dei Servizi Finanziari
(Daniele Gaudini)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera che precede;

Acquisiti sulla stessa i pareri di cui all'art. 49 del Tuel;

Udita la relazione del Sindaco, il quale sintetizza il contenuto della proposta;

Dato atto che nel corso della disamina del presente punto all'o.d.g., il Sindaco propone un emendamento, da inserire dopo il punto c) del deliberato, ossia:

- *“d) l'adempimento di cui al punto c) che precede, dovrà avvenire entro 45 giorni dall'esecutività della presente, mediante l'inserimento nel PAVI delle aree per le quali è stata già fatta richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di eventuali altre, per le quali dovessero pervenire richieste entro il 20 gennaio 2024. Salvo ulteriori aggiornamenti successivi”;*

Dato atto altresì, che la votazione di tale emendamento viene accorpata alla votazione della proposta di delibera;

Si allontana dall'Aula il Consigliere Iezzi Dylan (p.9)

Ritenuto di dover provvedere all'approvazione della cennata proposta di delibera;

Posta a votazione dal Sindaco la proposta di delibera come sopra emendata;

Astenuti n. 2 (Cianella, Baldini);

Con voti favorevoli n.7 (Galiffi, Lattanzi, Cordone, Burrini, Cesarini, Rossi, Puglia) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- **Di approvare, come in effetti approva, la proposta di delibera che precede, come sopra emendata.**

Rientra in Aula il Consigliere Iezzi Dylan (p.10)

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Sindaco
(Galiffi Giuliano)

Il Segretario Generale
(Dr.ssa Raffaella D'Egidio)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata trasmessa all'albo on - line il 10/01/2024 per essere pubblicata per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/00).

Dalla Residenza Comunale, li 10/01/2024

L'istruttore Amministrativo
Valeria Amatucci

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- o E' divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).
- o E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come previsto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs.n. 267/00, per quindici giorni consecutivi dal 10/01/2024_al _____.

Dalla Residenza Comunale, li _____

L'istruttore Amministrativo
Valeria Amatucci
