



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del ventinove novembre duemilaventidue

DELIBERA N. 51 DEL 29/11/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL “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 E DELLO “SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE” PREVISTO DALL’ART. 3 COMMA 2 DEL D.M. 28 SETTEMBRE 2020, N. 151

L'anno **duemilaventidue** addì **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **15:45** nella sala consiliare del Civico Palazzo, per determinazione del Presidente si è riunito il **Consiglio Comunale** in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato ai Consiglieri, come da referti in atti e partecipato al Sig. Prefetto.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale **BONO ALESSANDRO**

Partecipa il Segretario Generale **Dott. VINCENZO PECORARO**

Fatto l'appello nominale, risultano:

N.	Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
1	Sindaco	FIORAVANTI MARCO	Si	
2	Consigliere	AGOSTINI MAURO	Si	
3	Consigliere	AMELI FRANCESCO	Si	
4	Consigliere	ASCARINI MARIKA	Si	
5	Presidente del Consiglio	BONO ALESSANDRO	Si	
6	Consigliere	CAMELA ELEONORA		Si
7	Consigliere	CANNELLA STEFANO	Si	
8	Consigliere	CAPPELLI LUCA	Si	
9	Consigliere	CASTELLETTI LAURA	Si	
10	Consigliere	CELANI PIERO	Si	
11	Consigliere	CENCIARINI FLAVIA	Si	
12	Consigliere	FILIAGGI ALESSANDRO	Si	
13	Vice Presidente del Consiglio	FRENQUELLUCCI PIETRO		Si
14	Consigliere	GIRARDI MICAELA	Si	
15	Consigliere	LATTANZI LUIGI	Si	
16	Consigliere	MANCINI VINCENZO	Si	
17	Consigliere	MASSI DANIELA	Si	

18	Consigliere	NARCISI CARLO		Si
19	Consigliere	NARDINI EMIDIO		Si
20	Consigliere	PAGLIACCI ALESSIO	Si	
21	Consigliere	PANTALONI FRANCESCA	Si	
22	Consigliere	PETRACCI PATRIZIA	Si	
23	Consigliere	PREMICI EMIDIO	Si	
24	Consigliere	PROCACCINI ANGELO		Si
25	Consigliere	ROSA ALESSIO		Si
26	Consigliere	SEGHETTI PIERA	Si	
27	Consigliere	SIMONETTI MAURIZIO	Si	
28	Consigliere	SPERI MASSIMO MARIA	Si	
29	Consigliere	STIPA ELENA	Si	
30	Consigliere	TACCHINI MARIO		Si
31	Consigliere	TAMBURRI MASSIMO	Si	
32	Consigliere	TRONTINI LAURA	Si	
33	Consigliere	VISCIONE FRANCESCO		Si

Totale Presenti: 25	Totale Assenti: 8
----------------------------	--------------------------

Riconosciuta legale l'Adunanza per numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita gli adunanti a trattare gli argomenti iscritti all' ordine del giorno.

Sono presenti gli Assessori: Silvestri Giovanni (Vice-sindaco), Cardinelli Marco, Corradetti Dario, Ferretti Donatella, Stallone Domenico, Volponi Luisa che partecipano ai lavori del Consiglio senza diritto di voto.

Si dà atto che i Consiglieri: Ameli Francesco, Ascarini Marika, Bono Alessandro, Cappelli Luca, Filiaggi Alessandro, Massi Daniela, Pantaloni Francesca e Tamburri Massimo sono collegati da remoto.

Il Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 52 del Regolamento del Consiglio Comunale, designa alla funzione di scrutatori per l'odierna seduta i seguenti Consiglieri:

Trontini Laura per la maggioranza

Premici Emidio per la maggioranza

Speri Massimo Maria per la minoranza

Il Presidente pone in trattazione il terzo punto dell'ordine del giorno avente ad oggetto: APPROVAZIONE DEL "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 E DELLO "SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE" PREVISTO DALL'ART. 3 COMMA 2 DEL D.M. 28 SETTEMBRE 2020, N. 151

Il Presidente fa presente che nella seduta del 28 novembre 2022 la X^a Commissione consiliare "Urbanistica" in seduta congiunta con la XIII^a Commissione consiliare "Revisione dello Statuto e dei Regolamenti" ha esaminato la proposta ed ha espresso parere favorevole all'unanimità dei votanti.

Il Presidente del Consiglio concede la parola al Vicesindaco Silvestri Giovanni.

Relazione del Vicesindaco Silvestri.

Interviene il Dirigente Ing. Piccioni Maurizio.

Il Presidente chiede se ci sono interventi o domande, nessuno interviene e il Presidente del Consiglio concede poi la parola per eventuali dichiarazioni di voto.

Nessuno interviene e il Presidente del Consiglio, pone quindi in votazione la proposta di deliberazione.

Si dà atto che gli interventi saranno integralmente trascritti, così come desunti dalla registrazione digitale e saranno riportati nel verbale integrale della seduta.

Il Segretario Generale provvede, quindi, alla chiamata nominativa dei Consiglieri comunali collegati da remoto, che procedono a dichiarare di seguito espressamente il proprio voto.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il documento istruttorio predisposto dal Responsabile del Procedimento da cui si rileva la necessità di adeguare il REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ in riferimento alle modifiche di legge intervenute successivamente alla sua

approvazione con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 15/6/2020 e di approvare lo SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO per la rimozione dei vincoli di prezzo di cessione per l'edilizia convenzionata;

CONDIVISO e fatto proprio ogni suo contenuto;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 15/6/2020 con la quale è stato approvato il "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ";

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", (entrato in vigore il 31 luglio 2021);

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del Settore 7 Pianificazione, Urbanistica, Progetti Speciali e Transizione Digitale e dal Dirigente del Settore 4 Bilancio, Equità Fiscale, Farmacie e Servizi al Cittadino;

VISTI:

- la legge n. 448 del 23/12/2008 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;

Con n. 25 voti favorevoli (Sindaco FIORAVANTI MARCO, AGOSTINI MAURO, AMELI FRANCESCO, ASCARINI MARIKA, BONO ALESSANDRO, CANNELLA STEFANO, CAPPELLI LUCA, CASTELLETTI LAURA, CELANI PIERO, CENCIARINI FLAVIA, FILIAGGI ALESSANDRO, GIRARDI MICAELA, LATTANZI LUIGI, MANCINI VINCENZO, MASSI DANIELA, PAGLIACCI ALESSIO, PANTALONI FRANCESCA, PETRACCI PATRIZIA, PREMICI EMIDIO, SEGNETTI PIERA, SIMONETTI MAURIZIO, SPERI MASSIMO MARIA, STIPA ELENA, TAMBURRI MASSIMO, TRONTINI LAURA), nessun astenuto e nessun contrario, all'UNANIMITA'

DELIBERA

1. di prendere atto delle innovazioni introdotte con la con la 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"*, e con il DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, del Ministro dell'Economia e delle Finanze, *"Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*;

2. Di approvare l'allegato A **"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;

3. di approvare l'allegato B **“SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I.”** come previsto dall'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151.

4. di individuare altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, secondo quanto previsto dall'art. 7 dell'allegato A;

5. di autorizzare il Dirigente del Settore 7 - Servizio Urbanistica alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà, nonché per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;

6. di prendere atto che l'Arch. Franco Bartolini è individuato quale Responsabile dell'attuazione del procedimento, dando mandato allo stesso della gestione delle procedure amministrative previste dalla normativa per dare completa attuazione al Procedimento di che trattasi;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE BONO ALESSANDRO	IL SEGRETARIO Dott. VINCENZO PECORARO
--	--

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: Approvazione del “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 e dello “SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE” previsto dall’art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

rappresenta quanto segue:

PREMESSO CHE:

- 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);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 15/6/2020 è stato approvato il REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ;

CONSIDERATO CHE:

- successivamente alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 15/6/2020, 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;
- che 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.

RILEVATO CHE:

A. l’art. 1 del suddetto **D.M. n. 151/2020**, prevede che

1. Il 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, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc.48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater , secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

- l'art. 2 del Decreto n. 151/2020 prevede che:

"1. Su richiesta di parte, infatti, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 -quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata".

- l'art. 3 del Decreto n. 151/2020 prevede che:

"1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.

2. *Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli”.*

B. in base alle modifiche apportate dalla **legge n. 108 del 29 luglio 2021**, l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, prevede che:

- comma 45, *“i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia”;*

- comma 46. *Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

- a) *per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*

- b) *in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*

- 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;*

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 5-bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. 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.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

PERTANTO:

- in base alle modifiche di legge intervenute, il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato, e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{[(Vv + Cr \times Rd)/2 \times 0,60] - Oc\} \times Qmill$$

Dove:

CT = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

Vv = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate)

Cr = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)

Rd = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica

0,60 = abbattimento previsto dal legislatore

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 di richiesta dello svincolo delle aree.

Qmill = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

- come previsto nel regolamento comunale previgente, il Valore venale dell'immobile viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$Vv = [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K]$$

Dove:

Vm = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m2). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "Abitazioni di tipo economico - ottimo".

0,15 = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del 15%.

Mq = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

Ic = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

-	Tipologia a torre	=	10,00%
-	Tipologia in linea	=	16,00%
-	Tipologia a blocco	=	16,00%
-	Tipologia a schiera	=	20,00%
-	Tipologia a villetta	=	25,00%

K = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà è determinato sulla base di quanto disposto dall'art. 1 del suddetto D.M. n. 151/2020, secondo la seguente formula e le modalità in esso riportate e descritte in premessa;

- per gli alloggi realizzati nei piani PEEP, su aree già concesse in diritto di superficie, il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto ed a loro volta, i superficiari hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, mentre per gli alloggi realizzati sia su aree già concesse in diritto di superficie che su aree trasferite in piena proprietà con vincoli, ante L. 179/1992, i proprietari hanno la possibilità di rimuovere i vincoli (in entrambi i casi possono presentare apposita istanza all'Amministrazione), il tutto secondo i criteri sopra esposti;

RITENUTO opportuno e necessario procedere:

- all'adeguamento del REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ approvato con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 15/6/2020, sia in riferimento alle modifiche di legge intervenute a seguito

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), che del DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, del Ministro dell’Economia e delle Finanze, *“REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA”* ;

- all’approvazione dello SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE, AI SENSI DELL’ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I. come previsto dall’art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151.

si sottopone il presente atto all’attenzione dell’Organo Consiliare per la conseguente deliberazione

Ascoli Piceno, 16/11/2022

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Franco Bartolini)

Alla luce della Relazione Istruttoria

L'ASSESSORE COMPETENTE PROPONE

al Consiglio Comunale:

1. di prendere atto delle innovazioni introdotte con la con la 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”, e con il DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, del Ministro dell’Economia e delle Finanze, *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* ;
2. di approvare l’**allegato A “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**, secondo le modifiche di legge nelle stesse riportate;
3. di approvare l’**allegato B “SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE AI SENSI DELL’ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I.”** come previsto dall’art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151.
4. di individuare altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, secondo quanto previsto dall’art. 7 dell’allegato A;
5. di autorizzare il Dirigente del Settore 7 - Servizio Urbanistica alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà, nonché per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
6. di prendere atto che l’Arch. Franco Bartolini è individuato quale Responsabile dell’attuazione del procedimento, dando mandato allo stesso della gestione delle procedure amministrative previste dalla normativa per dare completa attuazione al Procedimento di che trattasi;
7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a mente dell’art. 134 quarto comma del D.Lvo 18 agosto 2000, n. 267 , con il voto favorevole di tutti i presenti, per la necessità di renderlo operativo nel più breve tempo possibile.