



COMUNE DI CECCANO

Provincia di Frosinone

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 17 del 16-05-2023

OGGETTO: CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI TUTTE LE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI DELLE UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P. AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS. MM. E II.

L'anno **duemilaventitre** il giorno **sedici** del mese di **Maggio** alle ore **17:59**, in Ceccano e nel Palazzo Comunale, previo avviso scritto, notificato nei modi e termini di legge, si è riunito in prima convocazione ed in seduta pubblica ordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Pres.	Ass.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.
CALIGIORE ROBERTO	X		SODANI SIMONA	X	
BRUNI MARIELLA	X		GIOVANNONE FABIO	X	
STACCONI MAURO	X		CORSI MARCO		X
BRUNI DIEGO	X		AVERSA ANTONIO		X
SAVONI ALESSANDRO	X		DE SANTIS MARIANGELA	X	
MASSA DANIELE		X	DI POFI EMILIANO	X	
BRONZI PASQUALE	X		PIROLI EMANUELA		X
PATRIARCA ALESSIO	X		QUERQUI ANDREA	X	
SANTUCCI GIANCARLO	X				

PRESENTI: 13 - ASSENTI: 4

Sono altresì presenti gli Assessori, Sigg.ri: **ACETO FEDERICA - BIANCHINI GINEVRA - DEL BROCCO RICCARDO - MIZZONI MARCO - MACCIOMEI ANGELO.**

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA SIMONA TANZI.

Assume la Presidenza il Consigliere ALESSANDRO SAVONI, il quale riconosciuto legale il numero dei componenti intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Gli interventi dei consiglieri comunali sono riportanti integralmente nel verbale della seduta.

Alle ore 18.12 entra in aula il consigliere Daniele Massa. Ora i presenti sono n. 14

Il Presidente del Consiglio, Alessandro Savoni, introduce il punto regolarmente iscritto all'ordine del giorno riguardante l'approvazione del Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi della L.448/1998 e ss.mm. e ii.

Illustra l'Assessore all'Urbanistica Bianchini Ginevra.

Dopodichè,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 29.10.2007 avente ad oggetto: "Cessione in proprietà delle aree comprese nei piani di zona già concesse in diritto di superficie – Legge 23.12.1998, n.448, commi da 41 a 50 – Approvazione schema di convenzione";

ACCERTATO che nel territorio del Comune di Ceccano venivano attuati i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) in diritto di superficie che hanno concesso negli anni alla realizzazione dei seguenti piani di zona:

- "GRUTTI UNO": costituito da edifici in linea su più livelli per un numero di alloggi pari a 92, di un edificio commerciale e servizi;
- "GRUTTI DUE": costituito da edifici in linea su più livelli per un numero di alloggi pari a 113;

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione di Consiglio Comunale n 4 del 27.03.2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si stabiliva di:

"1. ...Omissis;

2. DI APPROVARE l'elenco delle aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, predisposto dagli uffici competenti e nello specifico:

- "GRUTTI UNO" : costituito da edifici in linea su più livelli per un numero di alloggi pari a 92, di un edificio commerciale e servizi;

- "GRUTTI DUE": costituito da edifici in linea su più livelli per un numero di alloggi pari a 113;

3. DI RISERVARSI, con successivo provvedimento consiliare, l'approvazione di quanto di seguito indicato:

- i criteri e gli schemi di convenzione;

- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;

- la predisposizione della relativa modulistica di dettaglio e delle conseguenti comunicazioni alla cittadinanza interessata;

- il regolamento espressamente previsto dai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 L. 448/1998, come da ultimo modificata con il menzionato art.10-quinquies D.L. 21/22 coordinato con la legge di conversione del 20 maggio 2022, n.51;"

VISTI:

- l'art. 31, commi 45, 46, 47, 48 e 49 della L. 448/1998, come poi modificato con D.L. 95/2012 (quanto al comma 46) e L.147/2013 (quanto al comma 48), ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree ricomprese nei piani approvati a norma della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- con D.L. 70/2011, poi convertito in L. 106/2011, sono stati aggiunti al detto art. 31 L. 498/1998 i commi 49-bis (poi sostituito con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018) e 49-ter, e con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018 il comma 49-quater, inerenti la possibilità di rimuovere i vincoli

convenzionali eventualmente ancora vigenti, anche nelle convenzioni di cui all'art. 18 D.P.R. 380/2001; anche in tal caso il corrispettivo eventualmente dovuto veniva calcolato in percentuale (da stabilirsi tramite Decreto Ministeriale) del corrispettivo indicato dal comma 48;

RILEVATO CHE:

- in sede di conversione del D.L. 77/2021, la L. 108/2021, in vigore dal 29 luglio 2021, con l'art. 22-bis sostituiva i previgenti commi 47, 48 e 49-bis dell'art.31 legge 23 dicembre 1998, n.448, con rilevanti modifiche;

- che tale materia è attualmente disciplinata dall'**art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n.21, convertito con la Legge 20 maggio 2022, n. 51**, il quale ha apportato ulteriori modifiche all'art. 31 L. 448/98 come di seguito indicato:

*-l'art. 31 comma 47 L. 448/98, attualmente vigente il quale dispone che "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"**;*

*-art. 31 comma 48 L. 448/98, attualmente vigente il quale dispone 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 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 stativersati 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";*

-art. 31 comma 49-bis L. 448/98, attualmente vigente il quale dispone che "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. 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. 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”;

RITENUTO necessario avviare i procedimenti amministrativi necessari a consentire al Comune di Ceccano di adeguarsi al dettato normativo previsto dalle modifiche di cui al D.L. 21 marzo 2022, n.21, convertito con la Legge 20 maggio 2022, n. 51 e consentire ai soggetti interessati di ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

RITENUTO, al tal fine, necessario definire le relative procedure procedendo alla predisposizione ed all’approvazione di apposito regolamento ai fini della determinazione di quanto di seguito indicato:

- i criteri e gli schemi di convenzione;
- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- la predisposizione della relativa modulistica di dettaglio e delle conseguenti comunicazioni alla cittadinanza interessata;

VISTO lo schema di il regolamento previsto dai commi 48 e 49-bis dell’art. 31 L. 448/1998, come da ultimo modificata con il menzionato art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n.21, convertito con la Legge 20 maggio 2022, n. 51, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi dell’art. 49 del TUEL D.Lgs. 267/2000;

VISTI:

- la Legge 18.04.1962 n.167 e ss. mm. e ii.;
- la Legge 22.10.1971 n.865 e ss.mm. e ii.;
- la Legge 05.08.1978 n.457 e ss.mm. e ii.;
- il D.L. 28.02.1983, n.55;
- la Legge 26.04.1983 n.131;
- la Legge 23.12.1998, n.448 e ss. mm. e ii.;
- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267 e ss. mm. e ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss. mm. e ii.;
- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163 e ss.mm. e ii.;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n.207 e ss.mm. e ii.;
- il D.L. 21 marzo 2022, n.21;
- la Legge 20 maggio 2022, n. 51;

Con votazione resa per alzata di mano dagli aventi diritto, che ha dato il seguente esito accertato e proclamato dal Presidente:

Favorevoli: unanimità

DELIBERA

Che le premesse e la narrativa sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intendono richiamate a motivazione di quanto segue;

1. Di autorizzare, se richieste dagli interessati, ai fini dell'applicazione dell'articolo 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 488/1998 e ss.mm. e ii., per le aree del territorio comunale comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare GRUTTI UNO e GRUTTI DUE, approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e secondo quanto ulteriormente specificato in premessa:

- la cessione in diritto di proprietà di tutte le aree già concesse in diritto di superficie;
- la soppressione dei vincoli convenzionali mediante sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e ss. mm. e ii. e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà;
- la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e degli ulteriori vincoli convenzionali per le convenzioni stipulate ex articolo 35 della Legge 865/1971, di quelle concluse ex articolo 31, commi 45e seguenti della Legge 448/1998, nonché di quelle stipulate ex art. 18 del DPR 380/2001;

2. Di dare atto che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, proprietari delle unità abitative ricadenti nella casistica di cui al punto precedente, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza;

3. Di approvare il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni delle unità abitative e relative pertinenze realizzate in regime di edilizia convenzionata in aree P.E.E.P" predisposto ai sensi dei commi 48 e 49-bis dell'art. 31 L. 448/1998, come da ultimo modificata con il menzionato art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n.21, convertito con la Legge 20 maggio 2022, n. 51, ed i relativi allegati consistenti in :

- All. A Determinazione del valore venale dell'area;
- All. B Determinazione della superficie dell'unità immobiliare e sue pertinenze;
- All. C Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli e obblighi di alienabilità degli immobili edificati ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/71 – Richiesta di determinazione del corrispettivo;
- All. D Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli e obblighi di alienabilità degli immobili edificati ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/71 – Accettazione del corrispettivo;
- All. E Schema di atto pubblico/Convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di proprietà delle areecomprese nei piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già assegnate in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della L. n.865 del 22.10.1971, in applicazione dell'art.31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n.448;
- All. F Schema di atto pubblico/Convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli derivanti da convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971, di quelle concluse ex articolo 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/1998, nonché di quelle stipulate ex art. 18 del DPR 380/2001;

4. Di dare atto che il presente regolamento entrerà in vigore alla data di eseguibilità della delibera di approvazione;

5. Di stabilire che i corrispettivi previsti daiccommi 48 e 49-bis dell'art.31 della Legge 448/98 siano determinati applicando i criteri contenuti nel Regolamento e relativi allegati;

6.Di riconoscere a chiunque attivi un procedimento di trasformazione, sostituzione e/o affrancazione ai sensi della presente deliberazione, la facoltà di rateizzare i corrispettivi dovuti, alle condizioni indicate nel Regolamento;

7. Di dare atto che le spese di istruttoria delle pratiche presentate a questo Ente sono determinate, annualmente, con deliberazione della Giunta Comunale. In sede di prima applicazione del

regolamento di cui all'oggetto, le spese di istruttoria vengono fissate in misura pari ad € 300,00 (euro trecento/00) per ogni istanza;

8. Di disporre che:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la soppressione dei vincoli convenzionali di limitazione alla commerciabilità e relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili si perfezionano mediante la sottoscrizione di atto pubblico o scrittura privata autenticata predisposto dal Segretario Generale o da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi allegati (All. E – All. F) alla presente deliberazione, che ne costituiscono a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico del soggetto richiedente a favore del quale viene trascritto l'atto/convenzione;

9. **Di dare atto che** gli schemi di convenzioni di cui al punto 3 possono essere oggetto di eventuali modifiche, di carattere tecnico e formale, laddove ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge o per una migliore redazione e comprensione dell'atto;

10. **Di disporre** al presente regolamento verrà data la massima diffusione attraverso la pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

IL RESPONSABILE Settore III:

Ai sensi dell'art. 49, 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, il Responsabile Settore III sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Ceccano, 15-05-2023

IL RESPONSABILE
CAMILLO CIOTOLI

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA:

Ai sensi dell'art. 49, 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, il Responsabile dell' Area Finanziaria sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Ceccano, 16-05-2023

IL RESPONSABILE
DOTT. CESARE GIZZI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Savoni Alessandro

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA SIMONA TANZI

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

per il decorso del termine di dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA SIMONA TANZI