



CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 61 del 20-12-2022

OGGETTO: MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE CONCESSE NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA DEI PEEP GIÀ APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 18.11.2021.

L'anno duemilaventidue il giorno venti del mese di dicembre, a seguito dell'avviso scritto contenente gli argomenti da trattare, consegnato a tutti i componenti, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di prima convocazione, presso la sala Consiliare di Palazzo Savelli.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Urtesi.

Alle ore 15,00 il Presidente del Consiglio Nicola Marini assume la presidenza e dispone che si proceda all'appello nominale dei componenti per verificare il numero degli intervenuti.

All'appello risultano: **presenti n. 2** (Marini, Nobile) ed **assenti n. 23** dei componenti assegnati ed in carica, pertanto, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, il Presidente del Consiglio dispone un nuovo appello entro un'ora. Il Presidente quindi alle ore 16,00, invita a procedere ad un nuovo appello. All'appello risultano **presenti n. 16** ed **assenti n. 9** dei componenti assegnati ed in carica, e cioè:

N	Cognome e Nome	Presenza	N	Cognome e Nome	Presenza
1	BORELLI MASSIMILIANO	Presente	14	FAZIO SIMONE BRUNO	Presente
2	MARINI NICOLA	Presente	15	OROCCINI ALDO	Assente
3	CAVALIERI STEFANIA	Presente	16	SANTILLI MATTEO	Presente
4	COLINI ALESSIO	Presente	17	ORCIUOLI MATTEO MAURO	Assente
5	MENGARELLI CHIARA	Assente	18	GUGLIELMINO GIUSEPPA	Assente
6	GALANTI LUCA	Presente	19	GIORGI ROMEO	Assente
7	LUCCI SIMONETTA	Presente	20	CASCELLA GIOVAMBATTISTA	Presente
8	FACCIA LAURA	Assente	21	FERRARINI MASSIMO	Assente
9	TRIVELLONI GIUSEPPE	Presente	22	NOBILIO FEDERICA	Presente
10	ALTERI MARCO	Assente	23	CUCCIOLETTA ROBERTO	Presente
11	TEDONE SALVATORE	Presente	24	MORESCO MARCO	Presente
12	GAMBUCCI UMBERTO	Presente	25	NARDI LUCA	Assente
13	PEDUZZI ROBERTO	Presente			

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

Sono nominati scrutatori di seduta i Consiglieri: Galanti, Nobile, Fazio.

In prosecuzione di seduta: **presenti n. 14, assenti n. 11** (Faccia, Oroccini, Orciuoli, Alteri, Guglielmino, Giorgi, Ferrarini, Nardi, Moresco, Cuccioletta, Nobilio).

Partecipano senza diritto di voto, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale, gli Assessori: Vincenzo Santoro, Maurizio Sementilli.

Sopraggiungono i Consiglieri Alteri e Nobilio: **presenti n. 16, assenti n. 9** (Faccia, Oroccini, Orciuoli, Guglielmino, Giorgi, Ferrarini, Nardi, Moresco, Cuccioletta).

Segue, agli atti, l'intervento del Dirigente Arch. Di Stefano per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno.

Non essendoci interventi, il Presidente del Consiglio mette in votazione la proposta di deliberazione all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Albano Laziale:

a) con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20.05.2016 ha approvato il regolamento ed i criteri per la determinazione del corrispettivo relativo alla "*Cessione in proprietà delle 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 della legge 23 dicembre 1991, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50*";

b) con Deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 29.12.2016 ha approvato i principi per la determinazione del corrispettivo di cessione delle Aree P.E.E.P.;

c) con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28.03.2017, con riferimento alla citata Delibera di Consiglio Comunale n. 30/3016 e per il biennio 2017-2018, ha determinato incentivi tesi a favorire l'adesione alle procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà consistenti in una riduzione del corrispettivo dovuto;

d) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.09.2017 ha integrato la Delibera del Consiglio Comunale n. 30/2016:

- fornendo, tra l'altro, precisazioni in merito ai criteri per la determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed approvando i criteri per il recesso anticipato dai vincoli convenzionali;
- stabilendo di dare attuazione alla possibilità prevista dall'art. 31, comma 49bis, della legge n. 448/1998 relativa alla possibilità di rimozione anticipata dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi;

Considerato che:

e) a seguito delle citate deliberazioni comunali sono intervenute diverse disposizioni che hanno introdotto significative novità in materia di applicazione delle disposizioni dell'art. 31 della legge n. 448/1998; fra tali disposizioni, in particolare, possono essere citate:

- l'art. 25 undecies del D.L. 23.10.2018 n. 119, convertito con Legge 17.12.2018 n. 136, in vigore dal 19.12.2018;
- il D.M. n. 151 del 28.09.2020, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 280 del 10.11.2020;
- l'art. 22 bis della legge 29.07.2021 n. 108.

f) allo stato attuale, pertanto, il quadro normativo di riferimento, nella materia di cui all'art. 31 della legge n. 448/1998 è rappresentato dalle seguenti disposizioni:

- Legge n. 865/1971 - art. 35, come modificato dall'art. 3 - comma 63 - della legge n. 662/1996;
- Legge n. 10/1977 - art. 8, abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso decreto Presidenziale;

- art. 5, comma 3-bis, del D.L. n. 70/2011 “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia”, convertito dalla legge 12 luglio 2011 n. 106;
- art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011 “Proroga di termini previsti da disposizioni legislative”, convertito dalla legge n. 14/2012;
- art. 23-ter, comma 1-bis, del D.L. n. 95/2012 “Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”, convertito dalla la legge n. 135/2012;
- D.P.R. n. 380/2001 - art. 18;
- Legge n. 179/1992 - stralcio art. 23, comma 25;
- Legge n. 662/1996 - stralcio art. 3, comma 63;
- Legge n. 448/1998 - stralcio art. 31, commi da 45 a 50, variamente modificati con legge n. 106/2011, con Legge n. 135/2012, con legge n. 147/2013, con legge n. 136/2018 e con legge n. 108/2021;
- Decreto MEF n. 151/2020;
- Legge n. 108/2021 – art. 22 bis;
- Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022;
- Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022.

Evidenziato che:

g) le disposizioni introdotte con la legge n. 136/2018 (in vigore dal 19.12.2018) sono state emanate a conclusione di un ampio e contrastato dibattito che si è venuto a sviluppare in dottrina ed in giurisprudenza in ordine alle sanzioni applicabili per il caso di violazione delle disposizioni relative al prezzo massimo di cessione degli alloggi: ciò con particolare riguardo ai rapporti tra venditore ed acquirente;

h) la legge n. 136/2018 ha modificato l'art. 31 della legge n. 448/1998 e, più precisamente ha sostituito il comma 49 bis ed introdotto il comma 49 quater in forza dei quali è stata corretta la formulazione delle norme precedenti ed sono stati definiti e precisati meglio il diritto e la procedura di affrancazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata;

i) la disciplina introdotta dalla legge n. 136/2018 ha avuto completa attuazione solo a seguito dell'emanazione del decreto del MEF n. 151/2020, che ha stabilito la percentuale per la determinazione del corrispettivo da pagare al comune per la rimozione del vincolo sul prezzo, oltre ai criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del suddetto corrispettivo;

j) le norme introdotte con la legge n. 108/2021 hanno introdotto le seguenti ulteriori modifiche:

- art. 31 legge n. 448/1998 - comma 47: la trasformazione del diritto di superficie in proprietà può avvenire solo dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione può avvenire anche su iniziativa dei soggetti interessati, i quali possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il Comune è tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura;
- art. 31 legge n. 448/1998 - comma 48: viene reintrodotta l'originaria modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione di cui al punto precedente che fa riferimento all'abrogato art. 5-bis della legge n. 359/1992 (il quale, a sua volta, fa riferimento alla cosiddetta “Legge di Napoli” n. 2892/1885): ciò elimina, di fatto, ogni possibilità del Comune di modulare il valore venale del bene in funzione delle diverse condizioni economiche generate dalle originali convenzioni. Viene introdotto, inoltre, un tetto massimo sull'ammontare del corrispettivo per la trasformazione

del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo ad ogni singolo alloggio: tale tetto massimo è funzione della superficie catastale complessiva dell'alloggio stesso e delle relative pertinenze;

- **art. 31 legge n. 448/1998 - comma 49-bis:** viene introdotto un tetto massimo sull'ammontare del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione relativo ad ogni singolo alloggio: tale tetto massimo è funzione della superficie catastale complessiva dell'alloggio stesso e delle relative pertinenze;
- k) la Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022, ha nuovamente modificato le modalità di calcolo del corrispettivo della trasformazione e dell'affrancazione degli immobili di edilizia convenzionata. In particolare, la modifica riguarda il calcolo per la determinazione dei corrispettivi da pagare ai Comuni e l'eliminazione dei limiti massimi di € 5.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e € 10.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq).
- l) la Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022, ha introdotto un periodo transitorio che consente alle richieste pervenute entro il 20 maggio 2022 di essere determinate in base alla normativa in vigore al momento della presentazione della domanda ossia Del. C.C. n. 58/2021, conservando i limiti massimi di € 5.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e € 10.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq), mentre per le richieste di trasformazione e di affrancazione pervenute dopo il 21 maggio 2022 (compreso) la determinazione del corrispettivo risulta sospesa fino alla definizione della nuova procedura oggetto della presente deliberazione.

Visto il Decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020, avente ad oggetto "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*" di cui al sopra citato art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10/11/2020, con entrata in vigore dal 25/11/2020;

Visto l'art. 22 bis della legge n. 108/2021;

Evidenziato che:

- secondo quanto espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con Sentenza n. 18135 del 16.09.2015 il vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi, sia se costruiti su aree concesse in diritto di superficie che su aree cedute in diritto di proprietà, ha natura *propter rem* e, pertanto, "*...non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita...*";
- la Corte dei Conti Sez. Lombardia, con Deliberazione 368/2019/PAR, ha affermato che "*la nuova formulazione della norma conferma che la possibilità di affrancazione del vincolo sul prezzo può avvenire solamente tramite la procedura prevista e che la competenza alla definizione della percentuale necessaria al calcolo del corrispettivo dovuto al Comune, viene sottratta alla potestà decisionale del Comuni e ritorna ad essere di natura ministeriale*";
- **Atteso** che, per effetto della succitata regolamentazione di cui alla Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022 e della Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022, occorre procedere alla revisione del regolamento per determinare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata sia su aree concesse in diritto di superficie che su aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito di P.E.E.P.;

Rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal citato D.M. n. 151/2020,

decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

Considerato che, in conformità a quanto disposto dal citato D.M. n. 151/2020 occorre prevedere le modalità ed i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato;

Visto il *“Regolamento per l’eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell’ambito dei piani di zona per l’edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). Aggiornamento Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022.”* redatto dal Settore V – Servizio III, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, composto da:

- Regolamento;
- Chiarimenti;
- Modello (1) - domanda;
- Modello (2) - procura ed elezione domicilio;
- Schema di convenzione.

Ritenuto di procedere ad approvare l’allegato regolamento contenente:

- le modalità di calcolo del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- le modalità di calcolo del corrispettivo relativo alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi;
- le modalità di pagamento dei suddetti corrispettivi;

Dato atto che il regolamento approvato con il presente atto, ed i relativi allegati, sostituisce integralmente il precedente regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 2021;

Dato atto che con l’approvazione del suindicato regolamento, e relativi allegati, deve intendersi automaticamente abrogata ogni precedente disciplina approvata dal Comune in merito all’applicazione delle disposizioni dell’art. 31 della legge n. 448/1998;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- l’art. 35 della L. 865/1971;
- l’art. 31, commi 47 e seguenti, della legge n. 448/1998 s.m.i.i.;
- l’art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;
- il D.M. Economia e Finanze n. 151/2020;
- l’art. 22bis della legge n. 108/2021;

Dato atto che sulla proposta di delibera si è espressa la competente commissione consiliare;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Con votazione resa per appello nominale e che ha dato il seguente esito:

presenti: n. 16

votanti: n. 14

astenuiti: n. 2 (Cascella, Nobilio)

favorevoli: n. 14

contrari: nessuno

DELIBERA

1) **Di richiamare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2) **Di approvare** il *“Regolamento per l’eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell’ambito dei piani di zona per l’edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). Aggiornamento Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022”* redatto dal Settore V – Servizio III, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, composto da:

- Regolamento;
- Chiarimenti;
- Modello (1) - domanda;
- Modello (2) - procura ed elezione domicilio;
- Schema di convenzione.

2) **Di dare atto** che il suddetto regolamento contiene:

- le modalità di calcolo del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- le modalità di calcolo del corrispettivo relativo alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi;
- le modalità di pagamento dei suddetti corrispettivi;

2) **Di dare atto** che con l’approvazione del presente atto è da intendersi abrogato il regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58/2021 nonché ogni e qualsiasi successiva determinazione adottata dal Comune per l’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 31, comma da 45 a 49 quater, della legge n. 448/1998 s.m.i.i. in quanto integralmente sostituite dal regolamento allegato e dal presente atto;

4) **Di stabilire** in € 300,00 (euro trecento/00) le spese di istruttoria non rimborsabili, da versare da parte del richiedente all’atto dell’istanza relative alle pratiche, relative alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi;

5) **Di demandare** alla Giunta Comunale l’aggiornamento della misura delle spese di istruttoria come quantificate al punto precedente;

6) **Di prevedere** che la dilazione di pagamento del corrispettivo prevista dal D.MEF n. 151/020 possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell’importo del corrispettivo da parte dell’Ufficio;
- il restante 70% del corrispettivo dovuto in sede di stipula della convenzione da effettuarsi entro sei mesi dalla richiesta;

7) **Di stabilire** che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi atti debba essere contenuto nel termine massimo di sei mesi dall’intervenuta accettazione del corrispettivo da parte del soggetto interessato. Decorso il suddetto termine i corrispettivi dovranno essere ricalcolati;

8) **Di demandare** al Settore V – Servizio III la determinazione dei corrispettivi da comunicare ai singoli richiedenti secondo le disposizioni contenute nell'art. 2 del D.M. n. 151/2020 e nell'allegato regolamento;

9) **Di dare atto** che le spese inerenti e conseguenti sono a totale carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

10) **Di autorizzare** il Dirigente del Settore V alla stipula delle convenzioni, sulla base dello schema allegato alla presente deliberazione, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato regolamento dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;

11) **Di autorizzare** il Dirigente del Settore V all'eventuale aggiornamento/integrazione della modulistica necessaria all'espletamento dei procedimenti oggetto dell'allegato regolamento, nell'ottica di semplificazione dei procedimenti amministrativi e nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, economicità e tempestività dell'azione amministrativa;

12) **Di dare atto**, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on line

E' quindi posta in votazione, per alzata di mano, l'immediata eseguibilità della deliberazione, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000. La votazione registra il medesimo esito.

Segue, agli atti, l'intervento del Presidente, il quale alle ore 17,47, avendo esaurito l'esame dei punti all'ordine del giorno, dichiara sciolta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
NICOLA MARINI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA URTESI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE:

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
MARINA MORONI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000);

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

IL RESPONSABILE ORGANI ISTITUZIONALI
DOTT.SSA SILVIA DE ANGELIS

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005