



COMUNE DI ALBA ADRIATICA  
PROVINCIA DI TERAMO



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 24 Del 31-05-21

**COPIA**

**Oggetto:** ELIMINAZIONE DEI VINCOLI NEGOZIALI RESIDUI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI NEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

L'anno duemilaventuno il giorno trentuno del mese di maggio alle ore 19:30, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

Casciotti Antonietta	P	Gasparroni Antonella	A
Ciccarelli Alessandra	P	Di Giacomo Alice	P
Pulcini Simone	P	Falò Luca Maria	P
Di Matteo Francesca	P	De Berardinis Giuliano	P
Ciarrocchi Francesca	P	Foracappa Ambra	A
Cichetti Paolo	P	Marconi Gianfranco	P
Bamonti Valeria	P	Viviani Gabriele	P
Temperini Pietro	P	Saccomandi Remo	P
Vallese Giuliano	P		

ne risultano presenti n. 15 e assenti n. 2.

Colonnelli Nicolino in qualità di Assessore esterno P

Assume la presidenza la Dott.ssa Ciarrocchi Francesca in qualità di Presidente assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Piro Emilia.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

### Visti:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;
- lo Statuto ed il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- i pareri resi, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile dell'Area e/o Ufficio interessato e dal Responsabile dell'Area Economia e Finanza in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta della presente deliberazione;

La presente seduta del Consiglio Comunale viene svolta in presenza, nella Sala Consiliare della sede Municipale di Via Cesare Battisti, adottando ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio Comunale prot. n. 10065 del 29/04/2020, le misure preventive di carattere igienico - sanitario precauzionali di cui al D.P.C.M. del 26 Aprile 2020 allegato 4, quali areazione del locale ed adeguata distanza tra i presenti, assicurando quindi il rispetto della distanza interpersonale di un metro (cd. *distanza droplet*). Il Presidente si assicura prima dell'inizio della seduta, che le superfici dei banchi siano state pulite e disinfettate con disinfettante a base di cloro o alcol; che tutti i componenti presenti indossino i rispettivi D.P.I. (mascherine e guanti). Il Presidente organizza i lavori, in modo tale da garantire tempi ridotti di permanenza all'interno della stanza.

All'ingresso della Sala Consiliare sono altresì messi a disposizione:

- ✓ Un dispenser contenente soluzione idroalcolica, per il lavaggio delle mani;
- ✓ Materiale di cancelleria sufficiente rispetto al numero dei presenti, al fine di evitare l'uso promiscuo di penne e carta, durante i lavori del Consiglio Comunale;

E'interdetto l'accesso del pubblico mentre è consentita la presenza di n. 2 operatori per la registrazione audio e video dei lavori del Consiglio al fine di garantire la trasparenza e pubblicità della seduta

Si dà atto altresì del rispetto delle indicazioni riportate nel DPCM del 18/10/2020 e della circolare del Ministero dell'Interno prot. n. 14553 del 27/10/2020.

Il Consiglio Comunale

*Illustra l'Assessore Colonnelli*

premesso che:

- ï il Comune di Alba Adriatica ha approvato ed attuato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962 in varie zone della città, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree;
- ï per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- ï la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis;

considerato che: per effetto del D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018 art. 25-undecies il disposto dell'articolo 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stato così riformulato: *"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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al 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. [... omissis....] " introducendo di fatto le seguenti modifiche:*

- ï i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- ï la richiesta di rimozione può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
- ï la percentuale del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che determina il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, è stabilita con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze;
- ï lo stesso decreto individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

visto il decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "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;

atteso che, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione dei nuovi schemi di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto decreto ministeriale;

rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

considerato che solo in alcune delle convenzioni a suo tempo stipulate dal Comune di Alba Adriatica per la cessione delle aree PEEP in proprietà o in diritto di superficie è indicata la durata della convenzione, in linea generale pari ad anni 30, ma che in alcune convenzioni la durata non è indicata;

ritenuto, per uniformità, di dover assumere per tutte le convenzioni a suo tempo stipulate sia per la cessione in proprietà che per la cessione del diritto di superficie, una durata convenzionale pari a 30 anni, salvo che nella convenzione stessa non sia indicata una durata diversa;

rilevato che l'adozione di una durata convenzionale di anni 30 trova fondamento giuridico nel combinato disposto dell'art. 31 c. 46 della legge 448/1998 e dell'art. 8 della legge n. 10/1977, poi abrogato e riproposto dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, secondo cui le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8 della legge n. 10/77, ora dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni, pertanto “non superiore a 30 e non inferiore a 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;

ritenuto pertanto di applicare tale durata convenzionale di 30 anni, laddove nella convenzione non sia indicata la durata, in tutti i seguenti casi, per i quali le sopra citate disposizioni normative hanno consentito e consentono la rinegoziazione degli obblighi tra le parti per una durata massima 20-30 anni a partire dalla data di stipula della originaria convenzione:

- a) nei casi di convenzione per cessione in proprietà;
- b) nei casi di convenzione per cessione del diritto di superficie, indipendentemente dalla durata di quest'ultimo;
- c) nei casi di convenzione per cessione del diritto di superficie per i quali sia già intervenuta la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, mediante convenzione nella quale non è stata esplicitamente indicata la durata;

considerato altresì che, in conformità a quanto disposto dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;

valutato che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini:

- ì una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- î massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

ritenuto di approvare gli indirizzi e criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione e dei limiti di godimento degli immobili costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà o in diritto di superficie nelle aree interessate da peep, come da documento denominato allegato “A”;

ritenuto di approvare gli schemi di domanda e di accettazione di cui agli allegati “B1” e “B2”, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/98 e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;

visti:

- ï l'art. 35 della L. 865/1971;
- ï l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;
- ï l'art. 18 del DPR 380/2001;
- ï il D. Lgs. 267/2000;
- ï il D.M. Economia e Finanze 151/2020
- ï lo Statuto Comunale;
- ï il vigente Regolamento di Contabilità;

Visti i pareri resi, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che si riportano integralmente nel presente atto:

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 24-05-2021

Il Responsabile del servizio

**Di Stanislao Romeo**

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data: 27-05-2021

Il Responsabile del servizio

**Cimini Loredana**

Uditi gli interventi riportati nell'allegato resoconto verbale;

Udite le dichiarazioni di voto, espresse come di seguito:

- Consigliere Pietro Temperini: *Favorevole*
- Consigliere Giuliano De Berardinis: *Favorevole*
- Consigliere Remo Saccomandi: *Favorevole*
- Consigliere Gabriele Viviani: *Favorevole*

Con votazione che ha avuto il seguente risultato:

presenti n. 15 votanti n. 15, favorevoli n. 15, (unanimità) astenuti nessuno, contrari nessuno;

Esito proclamato del Presidente;

delibera

- 1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente delibera e quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90.;
- 2) di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti ex L. 865/71 sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/98 e dal D.M. Economia e Finanze 28 settembre

2020, n. 151, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 3) di definire la procedura ed il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per gli alloggi realizzati in base a convenzioni ex L 865/71 che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree;
- 4) di approvare gli Schemi di Domanda ed Accettazione di cui agli allegati "B1" e "B2", allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/98 e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;
- 5) di prevedere che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 possa essere accordata nei seguenti termini:
  - una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
  - massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;
- 6) di autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio alla stipula degli eventuali atti di convenzioni di cui ai precedenti punti o alla redazione degli atti di affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, che preveda la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui all'allegato "A" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, 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;
- 7) di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

Infine il Consiglio comunale, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione, espressa nelle forme di legge, che ha avuto il seguente risultato: presenti n. 15 votanti n. 15, favorevoli n. 15 (unanimità), astenuti nessuno contrari nessuno;

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del C.C.  
F.to Ciarrocchi Francesca

Il Segretario Generale  
F.to Piro Emilia

---

La presente Deliberazione:

- viene pubblicata, in data odierna e per 15 giorni consecutivi, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*).

(X) - diventa esecutiva in data odierna, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

( ) – diventa esecutiva decorso il termine di giorni dieci dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Alba Adriatica, li 18/06/2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Piro Emilia

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Alba Adriatica, li 18/06/2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Piro Emilia