



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale

Numero 5 Del 21-05-2021

Oggetto: Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), secondo le modalità di cui ai commi 45 e segg. art.31 L. 448/98. Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli in seguito all'approvazione del D.M. Economia e Finanze n.151 del 28/09/2020

L'anno duemilaventuno il giorno ventuno del mese di maggio alle ore 11:15, in Frascati, Piazza Marconi 3, nella Sede Comunale, il Commissario Straordinario Dott.ssa Raffaella Moscarella, giusta decreto del Prefetto della Provincia di Roma n.64469 del 18/02/2021 con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Marina Saccoccia, ha approvato la seguente deliberazione.

IL FUNZIONARIO APICALE DEL SERVIZIO OPERE E LAVORI PUBBLICI Ing. Riccardo Basili

Premesso che:

- il Comune di Frascati 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 vari quartieri della città, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree;
- 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;
- 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;
- con deliberazione n. 27 del 15/06/2011 il Consiglio Comunale aveva autorizzato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 e stabilito i relativi criteri;
- con deliberazione n. 106 del 17/12/2012 il Consiglio Comunale, al quale tale competenza era stata attribuita con D.L. 216/2011 convertito in L. 14/2012, all'art. 29, comma 16-*undecies*, stabiliva i criteri per la determinazione del

corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, definendo altresì la procedura per la rimozione di detti vincoli;

- le convenzioni per la rimozione dei vincoli e per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà vengono attualmente stipulate dal Responsabile del IV Settore – Servizio Opere e Lavori Pubblici nel rispetto delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2011 e n. 106 del 17/12/2012;

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 intes*

a

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:

- i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- 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;
- 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 decreto del Ministro dell'economia e delle finanze;
- 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 degli 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 Frascati 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 99, ma che in alcune sporadiche 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 in 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;

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 per la rimozione dei vincoli 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:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo 3 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;

ritenuto di approvare la relazione contenente procedure e criteri, allegata al presente provvedimento (allegato “A”), in merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali;

ritenuto di approvare gli Schemi di Convenzione, allegati al presente provvedimento (allegati “B1”, “B2” e “B3”), per l’affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-*bis* e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell’art. 31, comma 48 della L. 448/98;

considerato che la mera applicazione analitica dei criteri di stima per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, legati anche all’attualizzazione degli oneri versati al tempo della stipula della convenzione originaria (All. A), potrebbe restituire un corrispettivo per la suddetta trasformazione pari ad € 0 si rende opportuno stabilire l’applicazione del corrispettivo simbolico di € 1,00;

visti:

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

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del IV Settore – Servizio Opere e Lavori Pubblici, ai sensi dell’articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell’art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2) di confermare l’individuazione delle aree di cui al comma 45 dell’articolo 31 della legge 23/12/1998 n. 448 in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie, ricadenti all’interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare ovvero delimitati ai sensi dell’articolo 51 della legge 22/10/1971 n. 865, autorizzandone di conseguenza la cessione;
- 3) di ridefinire 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;
- 4) di ridefinire 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 PEEP;
- 5) di stabilire, esclusivamente per le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l’importo simbolico di € 1,00 da corrispondere nel caso in cui i calcoli effettuati con i criteri contenuti nell’allegato “A”

- restituiscano un importo pari ad € 0;
- 6) di approvare gli Schemi di Convenzione di cui agli allegati “B1”, “B2” e “B3”, 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;
 - 7) di stabilire le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche per la rimozione del vincolo e per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza come appresso indicato:
 - Rimozione vincoli convenzionali: € 350,00
 - Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà: € 600,00
 - Trasformazione diritto di superficie e rimozione vincoli: € 900,00
 - 8) 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 3 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali;
 - 9) di autorizzare il Responsabile del IV Settore – Servizio Opere e Lavori Pubblici alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, sulla base degli schemi allegati alla presente deliberazione, 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;
 - 10) 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;
 - 11) di revocare le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2011 e n. 106 del 17/12/2012 in quanto vengono sostituite integralmente dal presente atto.

Attesa l'urgenza di dare attuazione alla presente deliberazione, essa viene dichiarata, a voti unanimi successivamente resi in forma palese, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la sopra estesa proposta di deliberazione formulata dal Funzionario Apicale del Settore IV -Ing. Riccardo Basili
ACQUISITI i pareri resi dai Dirigenti ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000
Assunti i poteri del Consiglio

DELIBERA

- 1) Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal Funzionario Apicale del Sett. IV – Ing. Riccardo Basili.

Comune di Frascati – Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio
n.5 del 21-05-2021 Comune di FRASCATI

- 2) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del d.lgs. 267/2000

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(dott. Moscarella Raffaella)

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott. Saccoccia Marina)