



## CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

**COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 28-09-2017**

**OGGETTO: Aree comprese nei PEEP di Albano - Rimozione dei vincoli - Precisazioni ed integrazioni alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 30/2016**

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventotto del mese di settembre presso la sala consiliare di Palazzo Savelli, 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.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Urtesi.

Alle ore 14,00 il Presidente del Consiglio Vincenzo Rovere assume la presidenza e dispone che si proceda all'appello nominale dei componenti per verificare il numero degli intervenuti.

All'appello risultano: **presenti n. 6** (Marini, Rovere, Gambucci, Grecco, Segrella, Sergi) ed **assenti n. 19** 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 15,15, 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:

<b>Marini</b>	<b>Nicola</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>Rovere</b>	<b>Vincenzo</b>	<b>Presidente</b>	<b>P</b>
<b>Sepio</b>	<b>Gabriele</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Borelli</b>	<b>Massimiliano</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Di Baldo</b>	<b>Anna</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Garbini</b>	<b>Annarita</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Santoro</b>	<b>Vincenzo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Mengarelli</b>	<b>Chiara</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Andreassi</b>	<b>Luca</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Cammarano</b>	<b>Enrica</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Fazio</b>	<b>Simone Bruno</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Gambucci</b>	<b>Umberto</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Grecco</b>	<b>Patrizia</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Guarino</b>	<b>Vincenzo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Santilli</b>	<b>Matteo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Tedone</b>	<b>Salvatore</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Orciuoli</b>	<b>Matteo Mauro</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Ferrarini</b>	<b>Massimo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Guglielmino</b>	<b>Giuseppa</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Segrella</b>	<b>Edmondo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Anderlucci</b>	<b>Marco</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>Giorgi</b>	<b>Romeo</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Sergi</b>	<b>Gabriella</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Nobilio</b>	<b>Federica</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>
<b>Silvestroni</b>	<b>Marco</b>	<b>Consigliere</b>	<b>P</b>

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

Sono nominati scrutatori di seduta i consiglieri: Santoro, Tedone, Giorgi

In prosecuzione di seduta: **presenti n. 20, assenti n. 5** (Sepio, Andreassi, Orciuoli, Ferrarini, Guglielmino)

Partecipano senza diritto di voto, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale, gli Assessori: Stefania Cavalieri, Alessio Colini, Aldo Oroccini, Alessandra Zeppieri, Franca Anna Di Matteo.

Il Presidente, come da interventi in atti, cede la parola all'Assessore Colini per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno.

Si allontanano, nel frattempo, i Consiglieri Silvestroni e Garbini: **presenti n. 18, assenti n. 7** (Sepio, Andreassi, Garbini, Silvestroni, Orciuoli, Ferrarini, Guglielmino)

Non essendoci ulteriori interventi, il Presidente mette in votazione il punto all'ordine del giorno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso :

che l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20 maggio 2016 ad oggetto: "**CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE 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 GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 ART. 31, COMMI DA 45 A 50 APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE**" È stato stabilito, tra l'altro, di:

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economica Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ;
2. di prendere atto che il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 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 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001) 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 e pertanto, di autorizzare o la sottoscrizione di nuove convenzioni nei casi in cui non è ancora scaduto il termine dei venti anni dalla stipula;
3. di approvare, conseguentemente, i criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, determinati con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147;
4. di subordinare la stipulazione delle convenzioni di cui al precedente punto 1 alla corresponsione di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48, legge 448/98 e smi;

...omissis

che con la medesima deliberazione sono stati approvati i criteri di calcolo del corrispettivo e lo schema di nuova convenzione sia con riferimento alle convenzioni sottoscritte da oltre venti anni che per quanto riguarda quelle il cui termine ventennale non è ancora scaduto;

**Considerato:**

che il D.L. 70/2011, convertito nella Legge 106/2011 ha aggiunto alla normativa sopra richiamata il comma 49/bis secondo il quale " *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'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulata antecedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 179/1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 ( art. 31): La percentuale di cui al presente comma è stabilita in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e Finanze, previa intesa in sede di conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del DLgs 28 agosto 1997, n. 281*"

che successivamente, la Legge 24 febbraio 2012 n. 14, in vigore dal 28 febbraio 2012, portante conversione in legge con modificazioni del decreto legge 20.12.2011 n. 2016, all'art. 29 comma 16 – undecies, stabilisce che, a decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 è stabilita dai Comuni;

che con l'inserimento del comma 49-ter, le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del TU di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380;

**Precisato:**

che il vincolo di inalienabilità quinquennale (5 anni) degli alloggi e loro pertinenze, è riferito agli immobili che abbiano usufruito di finanziamento agevolato;

che il predetto comma 49 bis subordina la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, N.179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 dell'art. 31;

che il comma 47 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, prevede che la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sulle aree possa 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 della medesima legge.

che il comune di Albano ha avviato tale procedura come da atti sopra richiamati;

**Tenuto conto:**

che il calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, è stato determinato con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così

come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147, e secondo i principi attuativi di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 29 dicembre 2016 ;

che il corrispettivo da calcolare per la liberazione dei vincoli deve essere determinato in base all'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, in combinato disposto con l'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001, come modificato dalla legge 244 del 2007;

che con la deliberazione del consiglio Comunale n. 30 è stato disposto che per le convenzioni sottoscritte da oltre 20 anni, la rimozione del vincolo nel caso di acquisizione in piena proprietà dell'area in luogo del diritto di superficie la rimozione dei vincoli avvenga senza altri oneri aggiuntivi;

che per gli altri casi , ovvero, per le convenzioni per le quali non si è ancora concluso il termine ventennale, se pure già previste nel regolamento allegato alla medesima deliberazione, e per gli edifici realizzati all'interno del PEEP in diritto di proprietà nulla è stato disposto in merito alla percentuale da applicarsi per la affrancazione anticipata dei vincoli il cui calcolo, in ogni caso, deve essere effettuato come sopra specificato;

#### **Preso atto:**

che negli ultimi mesi sono pervenute numerose richieste di affrancazione anticipata dei vincoli, in particolare da parte di soggetti che chiedono di essere posti nelle medesime condizioni degli altri richiedenti per i quali è trascorso il ventennio, mediante le procedure a titolo oneroso previste dalle vigenti norme, come sopra richiamate, e pervenire così alla cancellazione di tutti i vincoli PEEP, compreso quello del prezzo massimo di cessione, in modo da poter procedere alla vendita o locazione degli alloggi a prezzo di libero mercato, senza dover attendere la scadenza delle convenzioni;

che sulla base delle norme richiamate e delle richieste pervenute al servizio Patrimonio, è opportuno che si pongano in essere tutti gli atti necessari a che gli uffici possano determinare il corrispettivo dovuto per eliminare il vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione ed ogni altro vincolo che limiti la circolazione di detti immobili nel libero mercato, anche al fine di perseguire l'obiettivo della legge, ovvero di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari;

#### **Richiamate:**

le condizioni necessarie stabilite dalle norme come sopra riportate e precisamente:

- a) siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
- b) venga presentata apposita istanza dal singolo o più proprietari;
- c) sia effettuato il versamento di un importo calcolato come previsto all'art. 31 comma 49 bis e art. 29 comma 16 undecies della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012, per l'eliminazione dei vincoli convenzionali;
- d) venga rogitata una convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario per un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, come richiamato all'art. 49 bis, secondo lo schema di convenzione allegato alla delibera di consiglio n. 30/2016;

#### **Dato atto :**

che i criteri di determinazione dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e quelli da calcolare per la liberazione dei vincoli devono essere determinati in base all'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, in combinato disposto con l'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001, come modificato dalla legge 244 del 2007;

che gli uffici preposti hanno già determinato i corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie;

che la durata massima delle convenzioni è fissata in anni 20;

che per le convenzioni per le quali sono già trascorsi 20 anni con deliberazione consigliare 30/2016 è stabilito che, in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli è assorbito dal prezzo di acquisizione in proprietà dell'area in ragione dei millesimi di proprietà del fabbricato;

che in base a tale principio il calcolo del riscatto anticipato va fatto in ragione del valore venale dell'area, come sopra determinato, e il periodo massimo di convenzione che è pari a 20 anni, pertanto, lo stesso è proporzionale al periodo di convenzione residuo;

che per tale motivo si procederà come segue:

- a) i venti anni sono da considerare a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione del terreno fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;
- b) la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione anticipata dei vincoli (aggiuntivo a quello dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà) sarà pari al 60 % del venale dell'area (con deliberazione 30/2016 è stato disposto l'abbattimento del 40%) in proporzione agli anni residui rispetto alla scadenza ventennale ovvero  $60:20 = 3\%$  per anno;

Tascorso il ventennio, in caso di contestuale trasformazione del diritto, vale quanto stabilito con la deliberazione n. 30/2016;

la percentuale del 3% (tre) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale deve applicarsi anche nel caso di richiesta finalizzata alla sola rimozione del vincolo senza contestuale acquisizione in proprietà dell'area;

per la sola rimozione del vincolo non contestuale all'acquisizione in proprietà dell'area, riferita a convenzioni per le quali siano decorsi i venti anni e per gli edifici realizzati su aree PEEP concesse in diritto di proprietà, non rendendosi applicabile quanto stabilito nella deliberazione 30/2016, si considera la percentuale minima del 3 per cento.

Considerato che in merito a quanto sopra, a cura del servizio Patrimonio in collaborazione con il servizio Urbanistica, si sta attuando uno specifico progetto con l'obiettivo di porre in essere tutte le attività necessarie alla conclusione del procedimento in favore dei singoli richiedenti;

Ritenuto opportuno integrare quanto già disposto in materia di criteri per il calcolo dei valori per i corrispettivi per la 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" e per quelle edificate in diritto di proprietà;

Richiamate

la deliberazione del consiglio comunale n. 30 /2016;

la deliberazione della Giunta Comunale 257/2016

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato, rag. Maurizia Di Felice, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

Con votazione resa per alzata di mano e che ha dato il seguente esito:

presenti: n. 18

votanti: n. 13

astenuti: n. 5 (Sergi, Segrella, Nobile, Giorgi, Anderlucci)

favorevoli: n. 13

contrari: nessuno

## DELIBERA

1. di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di approvare, a precisazione di quanto già previsto nella delibera 30/2016 adottata dal Consiglio Comunale in merito ai criteri per la determinazione del corrispettivo per la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie, quelli per il recesso anticipato dei vincoli convenzionali;
3. di dare attuazione alla possibilità prevista dal comma 49 bis introdotto dal D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, che permette la rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione a seguito di corresponsione di una percentuale del valore calcolato ai sensi del "comma 48", art. 31 Legge n.448/1998, per la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali riferiti agli anni residui di convenzione;
4. di stabilire, pertanto, che i proprietari degli alloggi di edilizia convenzionata, possano, su loro specifica istanza, richiedere la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione delle stesse, nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti e della prelazione spettante al Comune di Albano Laziale su ogni alienazione successiva alla prima, confermando la necessità che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
5. di procedere alla stipulazione delle nuove convenzioni in forma pubblica soggetta a trascrizione, in applicazione dell'art. 49 bis introdotto dal D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, come dettagliatamente indicato nelle premesse, secondo lo schema allegato al regolamento di cui alla delibera del Consiglio Comunale n 30/2016;
6. di stabilire, altresì, che:
  - la percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli, aggiuntivo a quello dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, viene determinata in ragione del 3% (tre) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale, corrispondente alla ripartizione proporzionale del valore come sopra determinato sui 20 anni della convenzione (60:20); la percentuale è riferita ad anno intero; le frazioni equivalgono ad un anno;
  - trascorso il ventennio, in caso di contestuale trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, vale quanto stabilito con la deliberazione n. 30/2016;
  - la percentuale del 3% (tre) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale deve applicarsi anche nel caso di richiesta finalizzata alla sola rimozione del vincolo senza contestuale acquisizione in proprietà dell'area;
  - per la sola rimozione del vincolo non contestuale all'acquisizione in proprietà dell'area, riferita a convenzioni per le quali siano decorsi i venti anni e per gli edifici realizzati su aree PEEP concesse in diritto di proprietà, non rendendosi applicabile quanto stabilito nella deliberazione 30/2016, si considera la percentuale minima del 3 per cento.
  - il valore venale da considerare è quello periziato dagli uffici preposti secondo i criteri fissati nei provvedimenti deliberativi richiamati;
7. di dare mandato al servizio Patrimonio, che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire negli atti pubblici notarili - fatta salva la sostanza del presente provvedimento - tutte le

integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi.

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.

Letto, approvato e sottoscritto

Presidente del Consiglio  
f.to Rovere Vincenzo

Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Daniela Urtesi

---

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesesa deliberazione viene oggi 11.10.2017 iniziata la pubblicazione all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi (art.32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n.69)

Istruttore amministrativo  
f.to Dott.ssa Georgia Mosconi

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'albo pretorio on line dal            al            :  
è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D. Lgs.  
n. 267 del 18.08.2000;  
si dà atto che contro la medesima nei termini di legge non è stato presentato alcun reclamo.

Addi

Responsabile Segreteria Generale OO.II.  
f.to 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