



OGGETTO: LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE

L'anno 2017, il giorno 3 del mese di Aprile alle ore 09:30, e seg. nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di convocazione, regolarmente comunicata nelle forme di legge, dal Presidente in data 28 marzo 2017 con nota prot. n. 17986, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica di seconda convocazione. Presiede la seduta Marroni Gian Piero.

Fatto l'appello risultano presenti il Sindaco e n. 23 Consiglieri e assenti, sebbene invitati, n. 9 Consiglieri,  
come segue:

Cognome e Nome	Ruolo	Presente/Assente
Petrangeli Simone	Sindaco	Presente
Fiorenza Alessandro	Consigliere	Presente
De Marco Bernardino	Consigliere	Presente
Cittonelli Tonina	Consigliere	Presente
Chiarinelli Bruno	Consigliere	Presente
Barbante Ilaria	Consigliere	Assente
Gianni Gianfranco	Consigliere	Assente
Appolloni Giacomo	Consigliere	Assente
Bizzoca Gabriele	Consigliere	Presente
Pascasi Vitaliano	Consigliere	Presente
Munalli Simone	Consigliere	Presente
Miccadei Simone	Consigliere	Presente
Donati Emanuele	Consigliere	Presente
Marchili Fabrizio	Consigliere	Assente
Maffei Daniele	Consigliere	Presente
Grillo Arianna	Consigliere	Assente
Franceschini Pamela	Consigliere	Presente
Piermarini Alessio	Consigliere	Presente
Zepponi Enrico	Consigliere	Presente
Fioravanti Ivano	Consigliere	Presente
Marroni Gian Piero	Presidente del Consiglio	Presente
Perelli Antonio	Consigliere	Assente
Sanesi Giuliano	Consigliere	Assente
Nobili Lidia	Consigliere	Presente
De Santis Oreste	Consigliere	Assente
Sebastiani Andrea	Consigliere	Presente
Cascioli Sonia	Consigliere	Assente
Festuccia David	Consigliere	Presente
Beccarini Michele	Consigliere	Presente
Gerbino Luigi	Consigliere	Presente
Sabetta Walter	Consigliere	Presente
Antonacci Enzo	Consigliere	Presente

Vassallo Maurizio	Consigliere	Presente
-------------------	-------------	----------

Sono presenti ai lavori gli Assessori Mezzetti Alessandro, Massimi Annamaria, Ubertini Carlo, Bigliocchi Paolo, Giuli Vincenzo e Ludovisi Giovanni che partecipano alla seduta senza diritto al voto. Assiste alla riunione con funzioni di verbalizzazione Vice Segretario DIONISI Vito

Il Presidente del Consiglio introduce la proposta di deliberazione recante ad oggetto “LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE”

L'assessore Ludovisi Giovanni illustra l'argomento.

Interviene il consigliere Gerbino Luigi.

Il Presidente del Consiglio, constatato che non risultano interventi, pone in votazione la proposta di deliberazione reca recante ad oggetto “LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE” che viene approvata all'unanimità dei voti espressi come da verbale di votazione (Allegato D).

Con la medesima votazione, espressa per alzata di mano, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/200

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con l'articolo 3, commi 75 – 79, della la legge n. 549 del 28.12.1995 “Misure di razionalizzazione finanza pubblica, prevede la possibilità ai comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di edilizia economico popolare di cui alla L. 167/62 (P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 27.06.1996 l'Amministrazione ha stabilito di avvalersi di tale possibilità per le aree già concesse in diritto di superficie nei diversi quartieri dei P.E.E.P. I e II Decennio, ai sensi del citato art. 3 della legge 28.12.1995 n. 549;
- l'art. 31 comma 50 della legge 23.12.1998 n. 448 “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”, ha abrogato i commi dal 75 al 79 dell'art.3 della legge 549/1995; i commi da 45 a 49 dello stesso art. 31 hanno previsto diverse modalità per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà
- con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.05.2008, Approvazione Bilancio di previsione 2008, il Comune di Rieti ha stabilito di estendere la facoltà di trasformare in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie anche per il Piano di Edilizia Economico Popolare del III Decennio, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

Preso atto che:

- il comma 45 dell'art. 31 L. 448/98 ha stabilito che *“I comuni possono cedere in proprietà le 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 dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia”*;

- secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), *“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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”*;
- il corrispettivo delle aree cedute in proprietà previsto dal comma 48 è determinato dal comune *“... su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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 stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'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 diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”*;
- il D.L. n. 70/2011, convertito nella Legge n. 106 del 12.07.2011, ha aggiunto all'art. 31 della legge 448/1998 il comma 49-bis, il quale consente di rimuovere 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, 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;
- il comma 49/bis dell'art. 3 legge 448/98 stabilisce, inoltre, che tale corrispettivo sia proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale dello stesso risultante dall'applicazione del comma 48, prevedendo eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, da stabilirsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
- l'articolo 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14, prevede che le riduzioni di cui al punto precedente, debbano essere determinate dai Comuni;
- l'art. 23-ter, comma 1/bis, del D.L. n. 95/2012 (convertito nella Legge n. 135/2012) ha modificato il comma 46, lettera a) del sopracitato art. 31 della L. n. 448/98, fissando in anni 20, anziché 30, già previsto dall'art. 8 della L. n. 10/77, la facoltà di accedere al riscatto del diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli convenzionali ex art. 35 della L. 865/71;
- l'art. 1, comma 392, della Legge n. 147 del 27/12/2013 ha ulteriormente modificato il comma 48 del medesimo art. 31, stabilendo un diverso criterio di calcolo del corrispettivo dovuto ai fini della cessione della proprietà superficaria e soppressione dei suddetti vincoli convenzionali; in particolare, stabilisce che detto corrispettivo sia individuato in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà del Comune di abbattere tale valore

fino al 50 per cento;

Considerato che:

- le modifiche ai suddetti commi 46 e seguenti dell'articolo 31 Legge n. 448/98 incidono sugli schemi di convenzione sostitutivi delle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, e altresì sul metodo di calcolo dei corrispettivi economici dovuti a seguito delle presentazioni delle istanze da parte degli interessati, relativamente alle aree ricomprese nelle aree P.E.E.P. I, II e III Decennio;
- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno estendere quanto previsto dal citato articolo 31, commi dal 45 al 49/bis, della L. 488/98, anche ai programmi costruttivi realizzati nelle aree P.E.E.P del IV Decennio, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 399 del 02.06.2007, con esclusione dei programmi costruttivi ricadenti nell'ampliamento approvato con delibera di Giunta Regionale n. 29 del 15.02.2013;
- Relativamente al corrispettivo di cui comma 48 dell'articolo 31 legge 448/98, si ritiene di dover applicare l'abbattimento del 50% previsto dallo stesso comma;
- Il Settore IV – Pianificazione Urbanistica ha redatto la relazione (Alleg. 1) contenente le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, predisposte con i criteri di cui alle norme sopra citate e che tali nuove regole dovranno essere adottate anche per i Piani di Zona dei decenni precedenti;

Visto il parere favorevole sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento reso ai sensi all'art. 49 comma 1 del TUEL n. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale (Allegati A e B);

Visto il parere espresso dalla competente commissione consigliare Urbanistica e Lavori Pubblici in data 29/3/2017 (Allegato C);

#### DELIBERA

- 1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98, la cessione in diritto di proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, dei programmi costruttivi previsti nel P.E.E.P del IV Decennio, approvato con delibera del Consiglio regionale n. 399 del 02.06.2007;
- 3) che sul valore del corrispettivo calcolato, ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 legge 448/98, secondo le modalità riportate nella relazione del Settore IV (Alleg. 1) venga applicato l'abbattimento del 50% previsto dallo stesso comma;
- 4) di stabilire che, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP (I, II, III Decennio e IV con esclusione dell'Ampliamento) possano, su loro specifica istanza, richiedere, se sono trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, anche la rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter della medesima legge, previo pagamento del corrispettivo determinato secondo le modalità stabilite nella relazione redatta dal Settore IV (Alleg. 1);
- 5) di approvare gli schemi di convenzione (Allegati 2-3-4), allegati al presente provvedimento per

farne parte integrante e sostanziale, modificativi di quelle originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, sia per gli alloggi in proprietà superficiaria che per quelli in proprietà piena, che saranno estese anche a tutte le richieste riguardanti le aree dei PEEP I, II, III Decennio, per le quali i valori dei corrispettivi, di cui al comma 48 dell'articolo 31 legge 448/98, dovranno essere aggiornati secondo le previsioni di legge;

- 6) di dare atto che la nuova disciplina normativa prevista dall'art. 31 della citata legge 448/98, la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex L. 865/71 (comma 49-bis, art. 31, L. 448/98), è applicabile anche alle unità immobiliari per le quali risulta già stipulata la convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, a seguito di istanza da parte degli interessati;
- 7) di prevedere che il corrispettivo economico complessivo dovuto possa essere rateizzato in un massimo di n. 6 (sei) rate semestrali di pari importo comprensive di interessi legali, e che sia sottoscritta apposita polizza fideiussoria a garanzia degli importi da rateizzare;
- 8) di rinviare a successive determinazioni del Dirigente del IV Settore tutti gli atti finalizzati alla modifica dei titoli di godimento e gli accertamenti in entrata relativi ai corrispettivi dovuti dai proprietari delle unità immobiliari interessate dalle sostituzioni delle convenzioni di cui al precedente punto 5;
- 9) Il presente provvedimento sostituisce tutti quelli precedentemente adottati e non ancora formalizzati;
- 10) di dare mandato agli uffici comunali competenti affinché provvedano a predisporre la modulistica all'uopo necessaria, nonché ad aggiornare le pagine web del sito internet;

Di dichiarare con votazione separata ed unanime, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.lgs 267/2000 stante l'urgenza.

Gli interventi di cui sopra sono integralmente riportati nella registrazione digitale e nel testo stenotipato, che ancorché non materialmente allegato alla presente deliberazione, verrà depositato agli atti.

ALLEGATO A

---

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**SETTORE IV - Gestione Pianificazione Urbanistica generale e Esecutiva**

**IL DIRIGENTE MAURIZIO PERON**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE**

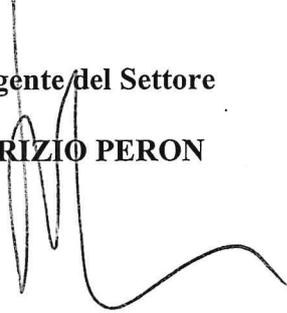
*“si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

MOTIVAZIONE DEL PARERE

Comune di Rieti, li 24/03/2017

**Il Dirigente del Settore**

**MAURIZIO PERON**



**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**SETTORE: FINANZIARIO**

**DIRIGENTE**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN  
DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV  
DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE**

✓ **PARERE DOVUTO:**

**1. PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

*"Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile".*

MOTIVAZIONE DEL PARERE

Comune di Rieti, li 28/03/2017

Il Responsabile del Settore Finanze e patrimonio  
**Dott. Vito Bionisi**

---

---



COMUNE DI RIETI

ALLE

Commissione Consiliare n. 1 – Pianificazione Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio



AL SINDACO DEL COMUNE DI RIETI  
*Simone Petrangeli*

AI PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
*Gian Piero Marroni*

ALL'ASSESSORE  
*Arch. Giovanni Ludovisi*

AL SEGRETARIO GENERALE  
*Dott. Fabio Martino Battista*

AL DIRIGENTE DEL IV SETTORE  
*Ing. Maurizio Peron*

= L O R O S E D I =

**OGGETTO: LEGGE 448/1998 ART 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE RICADENTI NEL PIANO DI ZONA 167 - IV DECENNIO - APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE**

La Prima Commissione Consiliare Pianificazione, Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio ha esaminato la proposta consiliare n. 2017/33-- avente ad oggetto: "Legge 448/1998 Art 31 - Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di proprietà' delle aree ricadenti nel Piano Di Zona 167 - IV Decennio - Approvazione schemi di Convenzione" nelle seguenti sedute: n. 01 del 01/03/2017- n. 2 del 22/03/2017 e n. 3 del 29/03/2017, terminando i lavori in quest'ultimo incontro e decidendo di portare l'argomento all'esame del Consiglio Comunale.

**IL PRESIDENTE DELLA 1^ COMMISSIONE**  
(Bruno Chiarinelli)



COMUNE DI RIETI  
PROVINCIA DI RIETI

ALL. D

VERBALE DI SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE del 3 aprile 2017

**Legge 448/1998 art. 31 – Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel Piano di Zona “167” IV Decennio, approvazione schemi di convenzione.**

L'anno duemiladiciassette, e in questo giorno 3 del mese di aprile ore 9,30 e segg., presso la sala delle adunanze di questo Comune, a seguito di invito diramato dal Presidente in data 28 marzo 2017 prot. n. 17986 si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica in seconda convocazione. Presiede la seduta il Presidente Marroni Gian Piero

N.	Nome e Cognome	Favorevoli	Contrari	Astenuti	Assenti
1	Simone Petrangeli - Sindaco	X			
2	Alessandro Fiorenza	X			
3	Bernardino De Marco	X			
4	Tonina Cittonelli	X			
5	Bruno Chiarinelli				X
6	Ilaria Barbante				X
7	Gianfranco Gianni	X			
8	Giacomo Appolloni				X
9	Gabriele Bizzoca	X			
10	Vitaliano Pascasi	X			
11	Simone Munalli	X			
12	Simone Miccadei				X
13	Emanuele Donati				X
14	Fabrizio Marchili				X
15	Daniele Maffei	X			
16	Arianna Grillo	X			
17	Pamela Franceschini	X			
18	Alessio Piermarini	X			
19	Enrico Zepponi	X			
20	Ivano Fioravanti	X			
21	Gian Piero Marroni	X			
22	Antonio Perelli				X
23	Giuliano Sanesi				X
24	Lidia Nobili				X
25	Oreste De Santis				X
26	Andrea Sebastiani				X
27	Sonia Cascioli				X
28	David Festuccia				X
29	Michele Beccarini				X
30	Luigi Gerbino	X			
31	Walter Sabetta	X			
32	Enzo Antonacci	X			
33	Vassallo Maurizio				X

FAVOREVOLI: 18

CONTRARI: \_\_\_\_\_

ASTENUTI: \_\_\_\_\_

ASSENTI: 15

IMMEDIATA ESECUTIVITA'

ESPRESSA

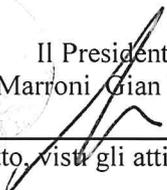
DI MANO

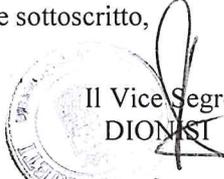
RER

ALZATA

FIRMA

Dal che si è redatto il presente verbale letto, approvato e sottoscritto,

  
Il Presidente  
Marroni Gian Piero

  
Il Vice Segretario  
DIONISI Vito

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69, in data **7 APR. 2017** viene pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi.

Li **7 APR. 2017**

  
L'Addetto di Segreteria  
(Roberta Silvaggi)

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 03 Aprile 2017 (art.134 comma 4 D. Lgs del 18/08/2000 n. 267)

  
Il Vice Segretario  
DIONISI Vito