

COPIA

# Comune di Rieti



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 5 del 14/01/2021

OGGETTO: ART. 31 COMMI 49 BIS, 49 TER E 49 QUATER DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N.448, ART. 3 CO. 2 DECRETO 28 SETTEMBRE 2020, N. 151 \_REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME EDILIZIA CONVENZIONATA. ADOZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE-TIPO

L'anno 2021, il giorno 14 del mese di Gennaio ore 16:00, e seg. nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di convocazione, regolarmente comunicata nelle forme di legge, dal Presidente in data 5 gennaio 2021 con nota prot. n. 337, si è aggiornato il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco .

Fatto l'appello risultano presenti il Sindaco e n. 29 Consiglieri e assenti, sebbene invitati, n. 3 Consiglieri, come segue:

Cognome e Nome	Ruolo	Presente/Assente
Cicchetti Antonio	Sindaco	Presente
Angelucci Alessio	Consigliere	Presente
Antonacci Enzo	Consigliere	Presente
Avetti Emiliana	Consigliere	Presente
Calabrese Giosue'	Consigliere	Presente
Carrozzoni Matteo	Consigliere	Presente
Casanica Roberto	Consigliere	Presente
Chiarinelli Claudia	Consigliere	Presente
De Marco Morena	Consigliere	Presente
Di Marco Angela	Consigliere	Presente
Di Vittorio Fabrizio	Consigliere	Assente
Donati Roberto	Consigliere	Presente
Eleuteri Stefano	Consigliere	Presente
Gregori Angelo	Consigliere	Presente
Forgini Francesco	Consigliere	Presente
Imperatori Moreno	Consigliere	Presente
Labonia Simone	Consigliere	Presente
Leonardi Elena	Consigliere	Presente
Ludovisi Giovanni	Consigliere	Presente
Manzi Maria Teresa	Consigliere	Presente
Mareri Domenico	Consigliere	Assente
Mezzetti Alessandro	Consigliere	Presente
Nobili Fabio	Consigliere	Presente
Paris Alberta	Consigliere	Presente
Petrangeli Simone	Consigliere	Presente
Ramacogi Maurizio	Consigliere	Presente
Rosati Letizia	Consigliere	Presente
Rossi Mauro	Consigliere	Presente

COPIA

Saletti Ettore Italo	Consigliere	Presente
Sebastiani Andrea	Consigliere	Presente
Tosoni Antonio	Consigliere	Presente
Ubertini Carlo	Consigliere	Presente
Giuliano Sanesi	Presidente del Consiglio	Assente

Sono presenti ai lavori gli Assessori Claudio Valentini, Giovanna Palomba, Antonio Emili e Daniele Sinibaldi che partecipano alla seduta senza diritto al voto.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott ssa Laura Mancini.

COPIA  
IL DIRIGENTE SETTORE IV

**Premesso che:**

- l'articolo 3, commi 75 – 79, della 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 quater 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;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 03.04.2017, Legge 448/1998 art. 31 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel Piano di Zona “167” IV Decennio, il Comune di Rieti ha concesso 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 e approvato i relativi tre schemi di convenzione;
- con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 recante : *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”* è stata introdotta all'art.1 formula analitica al fine di determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'art.31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della L.448/1998 nella seguente maniera:  $CRV=Cc.48*QM*0,5*(ADC-ATC)/ADC$  ed in caso di convenzione della durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5:  $CRVs=CRV*0,5$

**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”*;

## COPIA

- sempre 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. 31 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 (DM 151/2020).

### **Considerato che:**

- Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 incide 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, III e IV Decennio;
- Il Settore IV – Pianificazione Urbanistica ha redatto la relazione (All.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;

COPIA

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento resi dal responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, dal responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Avv. Emili Antonio;

**PROPONE**

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare la relazione (All. 1) contenente le modalità di calcolo della rimozione del vincolo convenzionale sia del prezzo massimo di cessione che del canone massimo di locazione, predisposte con i criteri di cui al D.M. 151/2020;
- 3) 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 (All. 1);
- 4) di approvare gli schemi di convenzione (All. 3-4) 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 o altra unità immobiliare costruiti su area concessa in diritto di superficie o ceduta in proprietà*, che saranno estesi anche a tutte le richieste riguardanti le aree dei PEEP I, II, III e IV 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;
- 5) di prevedere che il corrispettivo economico complessivo dovuto ai sensi del D.M. 151/2020 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, secondo le specifiche di cui all'articolo 2 del DM 151/2020;
- 6) 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 3;

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Emanuele Grillo

Il Dirigente Settore IV  
Ing. Roberto Di Marco

ALLEGATO 1 ALLA DELIBERAZIONE C.C.  
N° 5 DEL 14/01/2021

ALLEGATO 1

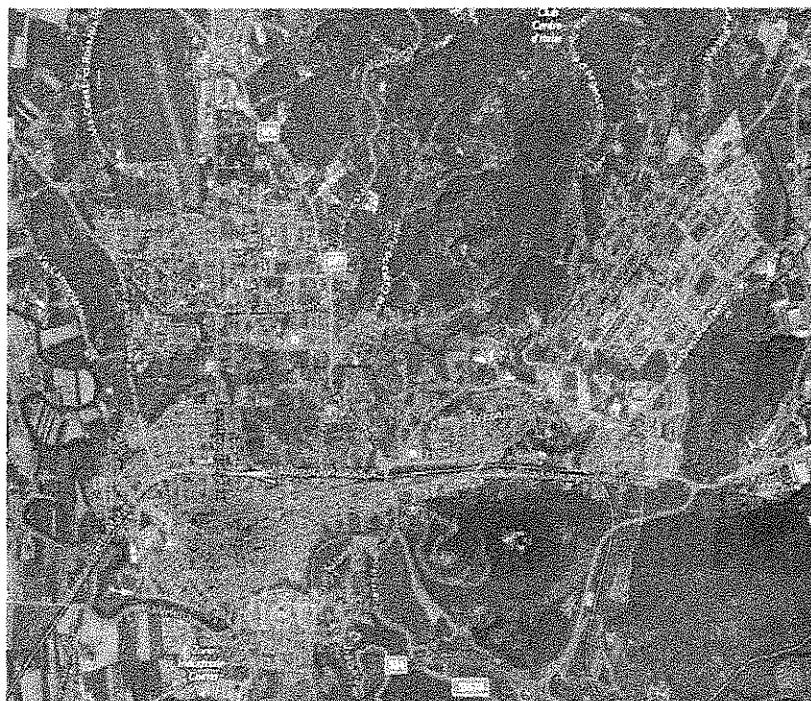


## COMUNE DI RIETI

SETTORE IV  
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE E IN DIRITTO IN PROPRIETÀ VINCOLATA E RIMOZIONE DEI  
VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SU DETTE AREE**

## RELAZIONE



## **1.Premesse**

A norma dell'art. 31, commi 45-50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (legge finanziaria 1999):

- i proprietari di un alloggio o altra unità immobiliare all'interno di un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) costruito su terreno concesso in diritto di superficie possono diventare proprietari del suolo nonché modificare i vincoli riguardanti la vendita o la locazione;
- i proprietari di un alloggio o altra unità immobiliare all'interno di un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) la cui area è stata ceduta in proprietà possono modificare i vincoli riguardanti la vendita o la locazione.

Chi desidera convertire il diritto di superficie in piena proprietà e modificare i vincoli relativi alla vendita e locazione degli alloggi deve versare al Comune un corrispettivo di riscatto e sottoscrivere una convenzione sostitutiva di quella originaria (che non è il rogito di acquisto, ma la convenzione stipulata tra il Comune e il soggetto attuatore, cooperativa edilizia o impresa di costruzione, oppure direttamente al privato espropriato).

I proprietari già assegnatari di un alloggio la cui area è stata già ceduta in proprietà, possono, pagando un corrispettivo, eliminare completamente i vincoli su vendita e locazione dell'immobile.

E' possibile eliminare i vincoli su vendita e locazione dell'immobile, purché siano trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile.

La piena proprietà può essere acquisita anche da un solo condomino in proporzione alle quote millesimali.

Con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 64 del 27.06.1996 e n. 18 del 29.05.2008 e n. 35 del 03.04.2017 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare in proprietà le aree concesse in diritto di superficie ricadenti nei P. di Z. 167 I, II, III e IV Decennio.

## **2. CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

Il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà va determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 legge 448/98, il quale stabilisce che: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 comma 49-bis del citato art.31, introdotto dalla legge 106/2011, ha dato la possibilità, pagando un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale e determinato in misura pari ad una percentuale di quello calcolato ai sensi del comma 48, 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 dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Il Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 recante : “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” è stata introdotta all’art.1 formula analitica al fine di determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all’art.31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della L.448/1998 nella seguente maniera:  $CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$  ed in caso di convenzione della durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5:  $CRVs = CRV * 0,5$

## **2.1. Corrispettivo per Trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà**

Come stabilito dal citato art. 31 co. 48 il corrispettivo per la trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà (Cc.48) è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale dell’area (CA) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall’ISTAT, (DSr) con facoltà del Comune (già espressa favorevolmente nel punto 3 della DCC 35/2017) di abbattimento fino al 50:

$$Cc.48 = (CA \times 0,60) - DSr$$

$$Cc.48 (dcc 35_2017) = ((CA \times 0,60) - DSr) \times 0,5$$

Relativamente all’individuazione del valore venale delle aree (CA) si è proceduto alla stima utilizzando il procedimento sintetico, cosiddetto per “incidenza percentuale”, con il quale si determina il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell’edificio che su esso si può realizzare.

Il valore dell’area viene determinato attraverso la conoscenza della percentuale di incidenza rispetto al valore della costruzione che su di essa può essere edificata.

$$i \text{ (incidenza percentuale)} = \text{Valore dell'area} / \text{Valore complessivo dell'immobile}$$

L’incidenza percentuale, attuale, rilevabile dalle tabelle OMI (valore medio), del costo del fattore area sul valore del prodotto finito, varia tra il 14% e il 18% a seconda delle zone.

Il valore al mq del prodotto edilizio (PS) è stato determinato sulla base delle quotazioni estrapolate dalla banca dati OMI (valori medi). Tenuto conto che dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo normale (edilizia esistente), per determinare il valore riferito



ai nuovi edifici (stato conservativo ottimo), che è quello a cui fare riferimento per il valore dell'area, ad esse è stato applicato un moltiplicatore pari a 1,3, come indicato nel provvedimento dell'Agenzie delle Entrate del 27.07.2007.

Considerato che le abitazioni civili prese a riferimento dall'OMI includono sia edifici unifamiliari che plurifamiliari, per tener conto della tipologia edilizia realizzata nell'area si considera un coefficiente ( $I_c$ ). Di seguito vengono riportati i valori di detti coefficienti ( $I_c$ ):

Tipologia	$I_c$
Plurifamiliare	1,00
Schiera o quadrifamiliare	1,10
uni-bifamiliare	1,15

Per le destinazioni d'uso non residenziali quali uffici e negozi è stato utilizzato lo stesso criterio prendendo a riferimento i relativi valori della banca dati OMI.

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al mc si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di ragguglio (mq/mc) che tiene conto di un'altezza di interpiano di 3 metri incrementata del 15%, così da includere le parti comuni e le entità accessorie.

## 2.2. Rimozione vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative

Ai sensi dell'articolo 1 del D.M. 151/2020 il corrispettivo (CRV) per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione viene determinato, in misura pari ad una percentuale di quello calcolato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31, nel modo seguente.

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

“Cc.48” è l'importo determinato al precedente paragrafo 2.1 (Corrispettivo trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà vincolata);

“QM” è la quota millesimale;

“ADC” è il numero degli anni di durata della convenzione (99 nel caso del Comune di Rieti)

“ATC” è il numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data della stipula della convenzione originaria, fino alla durata massima della convenzione;

Il DM 151/2020 al comma 3 dell'art. 1 dispone altresì che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni (99 anni è il caso del Comune di Rieti), il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

Dove:

“CRVs” è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Funzionario Tecnico  
Arch. Emanuele Grillo

Il Dirigente  
Ing. Roberto Di Marco



ta \_\_\_\_\_ il Comune di Rieti ha concesso, a titolo oneroso, in diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, alla Società (Cooperativa/Impresa) \_\_\_\_\_ l'area di terreno edificabile compresa nel P.E.E.P. distinta nel N.C.T. al foglio \_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ della superficie di mq \_\_\_\_, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un fabbricato composto di \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze; • che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia/permesso di costruire in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ e relative varianti;

• che i componenti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sono i proprietari superficiali delle singole porzioni costituenti i \_\_\_\_\_/1000 dello stabile e conseguentemente per le rispettive quote millesimali delle parti condominiali; • che il Comune di Rieti è venuto nella determinazione di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio ai condomini, approvando con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente concesse in diritto di superficie, fis-

sando le modalità da seguire per la predetta cessione e trasformazione;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra, autorizzando altresì la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato;

- che il Servizio Urbanistica del Comune, ha determinato i valori dei corrispettivi per la cessione del diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, secondo le modalità e i criteri approvati con la sopra citata delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sull'area oggetto del presente atto;

- che i signori \_\_\_\_\_ hanno richiesto in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate, ubicate in Rieti - Via \_\_\_\_\_, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di

cessione e del canone massimo di locazione delle stesse.

#### Articolo 1

- Il Comune di Rieti, come sopra rappresentato, cede e trasferisce ai Signori: \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista per la quota di \_\_\_\_ millesimi; \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista per al quota di \_\_\_\_ millesimi; per complessivi \_\_\_\_/1000;

la proprietà dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie, relativa al proprio alloggio e relative pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali, distinta nel N.C.T. al foglio \_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ di area \_\_\_\_\_, confinante con \_\_\_\_\_. In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria novantennale dei rispettivi alloggi ed accessori, come sopra indicato, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area.

La compravendita di tale area determina in capo agli acquirenti, già titolari del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e, considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, la contestuale espansione nella sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima, nonché la rimo-

zione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato;

### **Articolo 2**

Il Comune di Rieti allega al presente atto sotto la lettera B il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ dallo stesso Comune, dichiarando che, successivamente, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il Comune alienante dichiara, altresì, di essere il legittimo proprietario della quota di area oggetto di cessione, tuttora di sua assoluta ed esclusiva proprietà, che trasferisce nell'attuale stato di diritto e di fatto con accessioni, pertinenze e pesi, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

### **Articolo 3**

Il corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione dal diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione è stato determinato in euro \_\_\_\_\_, che il Comune dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza.

Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

**...oppure**

Il corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione dal diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione è stato determinato in euro \_\_\_\_\_,

Tale importo su richiesta dell'interessato che si intende accettata viene corrisposta come di seguito in sei rate:

- a) Quanto ad € \_\_\_\_\_ (in lettere) che il Comune di Rieti dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza;
- b) Quanto ad € \_\_\_\_\_ (in lettere) da versare in cinque rate semestrali comprensive di interessi legali, previa costituzione di apposita garanzia fideiussoria, le rate avranno scadenza semestrale dalla stipula del presente convenzione.

In ipotesi di mancato pagamento anche di una sola ra-



ta, il Comune provvederà all'incameramento della fideiussione, senza che il fideiussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

#### **Articolo 4**

La cessione è fatta ed accettata, pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

#### **Articolo 5**

In conseguenza della presente cessione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quella originaria.

#### **Articolo 6**

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese della parte acquirente o suoi aventi causa.

#### **Articolo 7**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Rieti.

#### **Articolo 8**

Il Comune di Rieti, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 9**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 - comma 2 - del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.



**(caso di cessione in proprietà ab origine)**

che con convenzione a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, registrata \_\_\_\_\_ trascritta \_\_\_\_\_ il Comune di Rieti ha concesso, a titolo oneroso, in diritto di proprietà, alla Società (Cooperativa/Impresa) \_\_\_\_\_ l'area di terreno edificabile compresa nel P.E.E.P. distinta nel N.C.T. al foglio \_\_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ della superficie di mq \_\_\_\_\_, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di un fabbricato composto di \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze; • che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia/permesso di costruire in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti;

\*\*\*\*\*

**(in caso di avvenuta trasformazione di diritto superficie in proprietà)**

- che con convenzione a rogito del Segretario Generale \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a Rieti il \_\_\_\_\_ e ivi trascritta il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, il Comune ha proceduto alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà al/la

Sig./ra \_\_\_\_\_, intestatario/a delle seguenti unità immobiliari: alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Rieti al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_; autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Rieti al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, in ragione e pari alla quota millesimale di proprietà di propria spettanza corrispondente a \_\_\_\_\_ /millesimi, nel complesso immobiliare ubicato in Via \_\_\_\_\_, facente parte del Piano di Zona \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'area, già concessa in diritto di superficie alla (Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_) con precedente convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] di cui all'atto a rogito Not. \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Rieti il \_\_\_\_\_ e ivi trascritto il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, per la costruzione del complesso immobiliare stesso;

\*\*\*\*\*

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze,

così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato, stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta ed approvandone contestualmente lo schema di convenzione;

-che in data \_\_\_\_\_ il/la signor/a \_\_\_\_\_ ha presentato istanza per la rimozione dei suddetti vincoli convenzionali;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

**Articolo 1**

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Rieti, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente, le quali potranno esse-

re alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

## Articolo 2

Il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 49-bis - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stato determinato in euro \_\_\_\_\_, che il Comune di Rieti dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza.

Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

...oppure

Il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione è stato determinato in euro \_\_\_\_\_,

Tale importo su richiesta dell'interessato che si intende accettata viene corrisposta come di seguito in sei rate:

a) Quanto ad € \_\_\_\_\_ (in lettere) che il Comune di Rieti dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza;

b) Quanto ad € \_\_\_\_\_ (in lettere) da versare in cinque rate semestrali comprensive di interessi legali, previa costituzione di apposita garanzia fideiussoria, le rate avranno scadenza semestrale dalla stipula del presente convenzione.

In ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata, il Comune provvederà all'incameramento della fideiussione, senza che il fideiussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

### **Articolo 3**

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rieti al Foglio \_\_\_\_\_, Mappale n. \_\_\_\_\_ subalterni: \_\_\_\_\_, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in premessa citata.

### **Articolo 4**



Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte contraente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 - comma 2 - del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.

COPIA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la direttiva del Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi prot. n. 15385 del 30 marzo 2020 in merito all'emergenza COVID-19 con la quale, tra l'altro all'allegato 1) vengono disciplinate le modalità dello svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale;

Sono presenti in aula consiliare, muniti dei prescritti dispositivi di sicurezza, il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco, il Sindaco Antonio Cicchetti, il Vice Segretario Generale dott. Damiano Colaiacomo, il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini coadiuvata dalla dipendente dell'Ufficio di Segreteria Generale Roberta Silvaggi e per la parte informatica dalla dipendente dell'Ufficio CED Arianna Simeoni, gli Assessori; Giovanna Palomba, Claudio Valentini, Antonio Emili e Daniele Sinibaldi.

I consiglieri partecipano al Consiglio Comunale in video Conferenza.

**ESAMINATA** la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal Dirigente del Settore IV Edilizia e Urbanistica ing. Roberto Di Marco;

**VISTI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore IV Edilizia e Urbanistica ing. Roberto Di Marco, ed in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente ad interim del Settore III Finanze e Patrimonio, arch. Manuela Rinaldi;

**CONSIDERATO** che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Permanente n. 1 "Pianificazione, Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio" nella riunione del 22 dicembre 2020 come da attestazione prot. n. 61160 del 22 dicembre 2020, disponibile agli atti;

Il Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi introduce la proposta di deliberazione avente ad oggetto "*Art.31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 3 co. 2 Decreto 28 settembre 2020, n. 151-Regolamento recante rimozione dai vincoli di presso gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. Adozione schemi di convenzione-tipo*";

L'Assessore Antonio Emili relaziona sulla predetta proposta di deliberazione.

Il Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi apre la discussione.

Si disconnettono i consiglieri: Alessio Angelucci, Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Roberto Donati, Francesco Forgini, Simone Labonia, Elena Leonardi, Giovanni Ludovisi, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli e Mauro Rossi.

Il Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi, non registrando altri interventi, chiude la discussione e pone in votazione per appello nominale la proposta di deliberazione recante ad oggetto "*Art.31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 3 co. 2 Decreto 28 settembre 2020, n. 151-Regolamento recante rimozione dai vincoli di presso gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. Adozione schemi di convenzione-tipo*" che viene **approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 18 consiglieri**: Matteo Carrozzoni, Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di

COPIA

Marco, Fabrizio Di Vittorio, Stefano Eleuteri, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Maria Teresa Manzi, Fabio Nobili, Alberta Paris, Maurizio Ramacogi, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi, Andrea Sebastiani Antonio Tosoni e Carlo Ubertini.

**Si astiene il consigliere** Roberto Casanica.

**Risultano assenti n. 13 consiglieri:** Alessio Angelucci, Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Roberto Donati, Francesco Forgini, Simone Labonia, Elena Leonardi, Giovanni Ludovisi, Domenico Mareri, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli e Mauro Rossi.

Il Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi sentito il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini in merito alla votazione dell'immediata esecutività dell'atto, propone ai consiglieri collegati in video conferenza e che hanno appena espresso il loro voto, di procedere all'appello nominale dei consiglieri astenuti e di quelli che risultano assenti.

Si connette il consigliere Alessandro Mezzetti

L'immediata esecutività della presente deliberazione viene **approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 18 consiglieri:** Matteo Carrozzoni, Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di Marco, Fabrizio Di Vittorio, Stefano Eleuteri, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Maria Teresa Manzi, Fabio Nobili, Alberta Paris, Maurizio Ramacogi, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi, Andrea Sebastiani Antonio Tosoni e Carlo Ubertini.

**Si astengono n. 2 consiglieri:** Roberto Casanica ed Alessandro Mezzetti.

**Risultano assenti n. 12 consiglieri:** Alessio Angelucci, Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Giosuè Calabrese, Roberto Donati, Francesco Forgini, Simone Labonia, Elena Leonardi, Giovanni Ludovisi, Domenico Mareri, Simone Petrangeli e Mauro Rossi.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**SETTORE III - Servizi Tributi**

**IL DIRIGENTE**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PATRIMONIALE DI  
OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E DI ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA E DEL  
CANONE MERCATALE. LEGGE 160/2019. DECORRENZA 1 GENNAIO 2021.**

*“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”;*

Comune di Rieti, li 28/12/2020

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE III F.F.  
ARCH. MANUELA RINALDI**

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: RINALDI MANUELA

CODICE FISCALE: TINIT-RNLMNL62C43H282W

DATA FIRMA: 28/12/2020 12:16:29

IMPRONTA: 35363339316339623664663739366230323234306430366539366162633534653231393761396233

---

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**SETTORE: FINANZIARIO**

**DIRIGENTE**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PATRIMONIALE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E DI ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA E DEL CANONE MERCATALE. LEGGE 160/2019. DECORRENZA 1 GENNAIO 2021.**

✓ **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, lì 28/12/2020

**Il Responsabile del Settore Finanze e patrimonio F.F.  
Arch. Manuela Rinaldi**

---

---

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: RINALDI MANUELA

CODICE FISCALE: TINIT-RNLMNL62C43H282W

DATA FIRMA: 28/12/2020 12:22:48

IMPRONTA: 35363339316339623664663739366230323234306430366539366162633534653231393761396233

COPIA

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

Il Presidente del Consiglio  
f.to Dott. Giuliano Sanesi

Il Segretario Generale  
f.to Dott ssa Laura Mancini

---

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  
26/01/2021 viene pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi.

Li 26/01/2021

L'Addetto di Segreteria  
f.to Dott.ssa Roberta Silvaggi

---

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 14 Gennaio 2021 (art.134 comma 4 D. Lgs del 18/08/2000 n. 267)

Il Segretario Generale  
f.to Dott ssa Laura Mancini

Per copia conforme all'originale

Rieti, li, 26/01/2021

L'Addetto di Segreteria  
Dott.ssa Roberta Silvaggi

