



## COMUNE DI FOLIGNO

Provincia di Perugia

Seduta del 27-09-2022  
Deliberazione del Consiglio Comunale

Atto n. 48 Seduta del 27-09-2022

**OGGETTO:** EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO.

L'anno duemilaventidue il giorno ventisette del mese di Settembre alle ore 15:59, nella Civica Residenza e, precisamente, nella Sala delle adunanze consiliari, si è riunito, convocato nei modi stabiliti dalla legge, in Seduta ordinaria pubblica il Consiglio Comunale.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto risultano:

N	Cognome e Nome	Presenza	N	Cognome e Nome	Presenza
1	ZUCCARINI STEFANO	Presente	14	GAMMAROTA MARIO	Presente
2	BAGATTI FEDERICA	Presente	15	LINI DOMENICO	Presente
3	BARBETTI RITA	Presente	16	LUCANGELI CATERINA	Presente
4	BETTI BARBARA	Presente	17	MALARIDOTTO MAURO	Presente
5	BORTOLETTI MICHELE	Presente	18	MAROTTA ROSANGELA	Presente
6	COLLARINI LUCIANA	Presente	19	MINELLI CLAUDIA	Presente
7	DE FELICIS MARCO	Presente	20	PATRIARCHI GIOVANNI	Assente
8	DI NICOLA BARBARA	Presente	21	PIZZONI LUCIANO	Presente
9	FANTAUZZI DAVID	Presente	22	POLLI RICCARDO	Presente
10	FILENA TIZIANA	Presente	23	SCHIAREA LORENZO	Presente
11	FLAGIELLO DANIELA	Presente	24	SIGISMONDI ELIA	Presente
12	GALLI PAOLO	Presente	25	SILVESTRI FRANCESCO	Assente
13	GALLIGARI GIUSEPPE	Presente			

**PRESENTI: 23 - ASSENTI: 2**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE DOTT. PAOLO RICCIARELLI.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il PRESIDENTE LORENZO SCHIAREA, che invita il Consiglio all'esame dell'oggetto su riferito e designa come scrutatori i Consiglieri: Domenico Lini, Mauro Malaridotto, Rita Barbetti.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta redatta in data 14-09-2022 dal SERVIZIO SEGRETERIA TECNICO AMMINISTRATIVA che qui si intende integralmente trascritta;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni ivi contenute e pertanto di far propria la proposta presentata;

UDITI gli interventi dell'Assessore Marco Cesaro, della Dirigente Anna Conti e dei Consiglieri: Caterina Lucangeli, Rosangela Marotta, Daniela Flagiello, David Fantauzzi, Giuseppe Galligari, Domenico Lini, Barbara Di Nicola, Mario Gammarota, di cui al verbale conservato agli atti;

ATTESO che la proposta è stata esaminata dalla competente II° Commissione Consiliare, in data 20/09/2022 e che la stessa ha espresso parere favorevole;

VISTO che la stessa riporta il parere favorevole di regolarità tecnica previsto dall'Art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che la proposta della presente deliberazione è stata esaminata dall'Area Servizi Finanziari, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, e che la stessa l'ha ritenuta priva di rilevanza contabile;

Con voti

n. 18 favorevoli: Bagatti, Betti, Bortoletti, Collarini, De Felicis, Di Nicola, Filena, Flagiello, Galli, Galligari, Lini, Lucangeli, Malaridotto, Polli, Schiarea, Zuccarini, Gammarota, Pizzoni;

n. 5 astenuto: Marotta, Sigismondi, Minelli, Fantauzzi, Barbetti;

espressi nei modi e forme di legge;

### DELIBERA

**1. di considerare** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**2. di approvare**, come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili*" relativo all'edilizia residenziale convenzionata;

**3. di demandare** all'adozione di successivi provvedimenti consiliari gli adempimenti di cui all'art. 31, comma 47, Legge 448 del 23/12/1998 relativi all'individuazione delle aree per le quali procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'inserimento delle stesse nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI);

**4. di dare mandato** al gruppo di lavoro inter - area affinché completi i modelli relativi: all'istanza e richiesta di determinazione corrispettivo, all'accettazione del corrispettivo, all'atto pubblico/scrittura privata autenticata/convenzione;

## SERVIZIO SEGRETERIA TECNICO AMMINISTRATIVA

### AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Proposta di Atto Consiliare Al Consiglio Comunale

#### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione n. 12 del 29/03/2022, immediatamente eseguibile, con cui il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 – nota di aggiornamento;
- la deliberazione n. 13 del 29/03/2022, immediatamente eseguibile, con cui il Consiglio Comunale ha approvato il bilancio di previsione esercizio 2022-2024;
- la deliberazione n. 271 del 15/06/2022, immediatamente eseguibile, con la quale la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.), il Piano degli Obiettivi (P.D.O.) e il Piano della Performance (P.P.) anno 2022 e pluriennale 2022-2024”;

#### **Premesso che:**

- a partire dagli anni ‘70 – ‘80, nel nostro territorio, sono stati realizzati degli interventi di edilizia residenziale convenzionata per rispondere all’interesse pubblico di immettere sul mercato alloggi a condizioni vantaggiose, acquistati soltanto da chi fosse in possesso di determinati requisiti;

- tali interventi sono stati attuati previa stipulazione di una convenzione con il Comune dove, a fronte di concessioni da parte della Pubblica Amministrazione, riguardanti l’assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio, sono stati assunti obblighi inerenti l’urbanizzazione del comparto e l’edificazione degli alloggi;

- dalla stipula della convenzione e dalla realizzazione delle unità immobiliari sono derivati vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati, quali i vincoli di prezzo massimo di alienazione e del canone massimo di locazione;

- rientrano nell’ambito della “Edilizia residenziale convenzionata” le seguenti convenzioni:

a) le convenzioni disciplinate dall'art. 35 della legge 865/71, sia per le aree cedute in diritto di proprietà che per quelle in diritto di superficie (in pratica il Comune mantiene la proprietà del suolo e assegna, temporaneamente “da 60 a 99 anni”, il diritto di fare e mantenere sopra o sotto il suolo una costruzione in diritto di superficie);

b) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza, dettata dagli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 (meglio nota come “Legge Bucalossi”).

- le convenzioni di cui alla lettera a) sono inserite nel più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica fundamentalmente regolato dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, nonché dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 più volte modificate ed integrate nel corso del tempo;
- gli aspetti salienti che caratterizzano la fattispecie si possono desumere dal testo vigente dell'art. 35 della legge n. 865/71 e possono essere così riassunti:
  - le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano PEEP), sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi allo scopo di reperire ed acquisire le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare e alle opere e servizi urbani e sociali.
  - le aree espropriate sono cedute in diritto di proprietà o vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio e concesse in diritto di superficie per la realizzazione degli alloggi;
  - la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99;
  - sostanzialmente il Comune mantiene la proprietà del suolo e assegna temporaneamente (da 60 a 99 anni) il diritto di fare e mantenere sopra o sotto il suolo una costruzione in diritto di superficie;
  - in entrambe le fattispecie (cessione in proprietà dell'area e concessione del diritto di superficie) tra il Comune e il cessionario/concessionario viene stipulata una convenzione il cui contenuto è deliberato dal Consiglio Comunale e che, oltre ad eventuali clausole pattizie (come ad esempio eventuali divieti di alienazione temporanei o clausole di prelazione a favore del Comune), deve avere un contenuto minimo stabilito dalla legge; tali convenzioni sono disciplinate dall'art. 35 legge 865/71;
  - nel tempo la regolamentazione della materia è stata oggetto di numerose modifiche normative che hanno riguardato anche i contenuti obbligatori delle convenzioni e che l'hanno resa di non facile comprensione dando luogo a diverse interpretazioni anche in sede giurisprudenziale.

**Preso atto che:**

- le leggi finanziarie nn. 549/1995, 662/1996 e 488/1998, nonché con le successive modifiche ed integrazioni, hanno introdotto la possibilità, dietro pagamento di un corrispettivo, di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, di sostituire le convenzioni precedentemente stipulate e 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;
- le varie fattispecie sono regolate dai commi da 45 a 50 dell'art. 31 della legge 448/98 e dal D.MEF 151/2020, in particolare:
  - 1) ai commi 45, 47 e 48, art. 31 della legge 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà: il proprietario superficario dell'unità immobiliare ha la possibilità di acquistare dal Comune la proprietà riferita alla propria quota millesimale dell'area sulla quale è stato edificato l'edificio;
  - 2) al comma 46, art. 31 della legge 448/98 la possibilità di sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla entrata in vigore della Legge 179/92 con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77 (ora art. 18 DPR 380/01).
  - 3) ai commi 49bis, 49ter e 49quater, art. 31 della legge 448/98 la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o canone di locazione e i vincoli soggettivi;
- nell'ambito di questo processo di liberalizzazione della circolazione dei diritti immobiliari sottoposti al regime di edilizia convenzionata possono concorrere diverse esigenze con conseguente sovrapposizione delle diverse fattispecie normate dai suddetti commi;

- il comma 49bis rinvia ad un emanando decreto del Ministero delle Finanze la definizione del corrispettivo per la rimozione dei suddetti vincoli, decreto adottato in data 28 settembre 2020 (Decreto del Ministero delle Finanze, n. 151/20); da allora la normativa è stata più volte revisionata e, nell'arco di un anno, è stato modificato per due volte il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie di cui al comma 48.
- con il decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito in legge 29 luglio 2021, n.108 sono state apportate modifiche all'art 31, la più rilevante delle quali è l'introduzione di un nuovo criterio di calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (art. 31 comma 48).
- la disciplina è stata nuovamente innovata con decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni in legge 20 maggio 2022 n. 51, che ha apportato ulteriori rilevanti modifiche all'art 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 ed in particolare:
  - ulteriore modifica del metodo di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al comma 48;
  - eliminazione dei limiti massimi posti dai commi 48 e 49bis sia per il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per quello dovuto per la rimozione dei vincoli;
  - introduzione nel procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di una preventiva delibera di Consiglio Comunale con cui vengono espressamente individuate le aree;

#### **Considerate:**

- la finalità di rispondere ad una specifica esigenza della cittadinanza e, contestualmente, conseguire l'interesse pubblico di acquisire nuove entrate nel bilancio comunale è stato istituito con DGC n. 592/2019 un gruppo di lavoro interarea finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo strategico 3.1.2/2020-2022 – “Svincolo dell'edilizia residenziale pubblica dal regime convenzionale”;
- l'attività ricognitiva e di verifica del patrimonio immobiliare comunale sottoposto al regime di edilizia residenziale convenzionata, svolta fino ad ora dal suddetto gruppo di lavoro da cui è emerso che questo Ente ha approvato strumenti attuativi, denominati piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), nelle aree di:
  - SPORTELLA MARINI (PIANO DI ZONA “A”)
  - SANT'ERACLIO (PIANO DI ZONA “C”)
  - MADONNA FIAMENGA (PIANO DI ZONA “D”)
  - PONTECENTESIMO (PIANO DI ZONA “E”)
  - VERCHIANO (PIANO DI ZONA “F”)
  - BORRONI (PIANO DI ZONA “G”)
  - SAN GIOVANNI PROFIAMMA (PIANO DI ZONA “H”)

**Visto** il “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili” relativo all'edilizia residenziale convenzionata;

#### **Preso atto che:**

- è in corso la definizione dei modelli relativi: all'istanza e richiesta di determinazione corrispettivo, all'accettazione del corrispettivo, all'atto pubblico/scrittura privata autenticata/convenzione;

- è in corso l'acquisizione dall'Agenzia delle Entrate dell'aggiornamento relativo alla valutazione del valore venale delle aree, già acquisito nel 2016;

- sono rimandati all'adozione di successivi provvedimenti consiliari gli adempimenti di cui all'art. 31, comma 47, Legge 448 del 23/12/1998 relativi all'individuazione delle aree per le quali procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'inserimento delle stesse nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI);

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il regolamento di contabilità approvato con delibera di C.C. n. 32 del 24/09/2018;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000;

**si propone quanto segue:**

**1. di considerare** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**2. di approvare**, come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili”* relativo all'edilizia residenziale convenzionata;

**3. di demandare** all'adozione di successivi provvedimenti consiliari gli adempimenti di cui all'art. 31, comma 47, Legge 448 del 23/12/1998 relativi all'individuazione delle aree per le quali procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'inserimento delle stesse nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI);

**4. di dare mandato** al gruppo di lavoro inter - area affinché completi i modelli relativi: all'istanza e richiesta di determinazione corrispettivo, all'accettazione del corrispettivo, all'atto pubblico/scrittura privata autenticata/convenzione;

15-09-2022

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
ANNA CONTI

## **AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:** EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere Favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Foligno, 15-09-2022

**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**

ANNA CONTI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

## **AREA SERVIZI FINANZIARI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:** EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere Non Necessario alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Foligno, 15-09-2022

**IL DIRIGENTE DELL' AREA SERVIZI  
FINANZIARI**

MICHELA MARCHI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
LORENZO SCHIAREA

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
DOTT. PAOLO RICCIARELLI

---

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' Art. 24 del D.Lgs n. 82 del 07/03/2005



**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere Favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Foligno, 15-09-2022

**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**

ANNA CONTI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



**AREA SERVIZI FINANZIARI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere Non Necessario alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Foligno, 15-09-2022

**IL DIRIGENTE DELL' AREA SERVIZI  
FINANZIARI**

MICHELA MARCHI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



## **COMUNE DI FOLIGNO**

Provincia di Perugia

### **CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, ART. 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E SS.MM.II. APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Si attesta che la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 27-09-2022, immediatamente eseguibile il 17-10-2022 ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, è stata pubblicata all'Albo Pretorio elettronico del comune di Foligno dal 07-10-2022 al 22-10-2022.

**L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**  
JANE VITALE

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005