



COMUNE DI FOLIGNO

Provincia di Perugia

Seduta del 25-10-2022
Deliberazione del Consiglio Comunale

Atto n. 56 Seduta del 25-10-2022

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.) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DOVE SI PUÒ TRASFORMARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ.

L'anno duemilaventidue il giorno venticinque del mese di Ottobre alle ore 14:59, 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	Assente	14	GAMMAROTA MARIO	Presente
2	BAGATTI FEDERICA	Presente	15	LINI DOMENICO	Presente
3	BARBETTI RITA	Presente	16	LUCANGELI CATERINA	Assente
4	BETTI BARBARA	Presente	17	MALARIDOTTO MAURO	Presente
5	BORTOLETTI MICHELE	Presente	18	MAROTTA ROSANGELA	Assente
6	COLLARINI LUCIANA	Presente	19	MINELLI CLAUDIA	Presente
7	DE FELICIS MARCO	Assente	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	Assente
11	FLAGIELLO DANIELA	Presente	24	SIGISMONDI ELIA	Presente
12	GALLI PAOLO	Presente	25	SILVESTRI FRANCESCO	Assente
13	GALLIGARI GIUSEPPE	Presente			

PRESENTI: 18 - ASSENTI: 7

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE DOTT. PAOLO RICCIARELLI.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il VICE PRESIDENTE VICARIO MARIO GAMMAROTA, che invita il Consiglio all'esame dell'oggetto su riferito e designa come scrutatori i Consiglieri: Michele Bortoletti, Riccardo Polli, Claudia Minelli;

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta redatta in data 03-10-2022 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 e degli assessori: David Fantauzzi, Daniela Flagiello, Giuseppe Galligari di cui al verbale conservato agli atti;

DATO ATTO che durante la trattazione del presente argomento si sono registrati i seguenti movimenti entra il Consigliere Marco De Felicis e il Sindaco Stefano Zuccarini;

ATTESO che la proposta è stata esaminata dalla competente II° Commissione Consiliare, in data 11-10-2022 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;

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

Con voti

n. 17 favorevoli: Bagatti, Betti, Bortoletti, Collarini, De Felicis, Fantauzzi, Di Nicola, Filena, Flagiello, Galli, Galligari, Gammarota. Lini, Malaridotto, Pizzoni, Polli, Zuccarini;

n. 3 astenuti: Sigismondi, Minelli, Barbetti;

espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

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

2. di stabilire che nelle seguenti 6 aree si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 47, terzo periodo della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, come modificato dalla legge numero 51 del 20 maggio 2022:

- SPORTELLA MARINI (PIANO DI ZONA "A")
- SANT'ERACLIO (PIANO DI ZONA "C")
- MADONNA FIAMENGA (PIANO DI ZONA "D")
- PONTECENTESIMO (PIANO DI ZONA "E")
- BORRONI (PIANO DI ZONA "G")
- SAN GIOVANNI PROFIAMMA (PIANO DI ZONA "H")

3. di approvare l'elaborato grafico allegato come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento dove sono individuate le 6 aree di cui al precedente punto 2;

4. di demandare all'Area LL.PP. Ed all'Area Servizi Finanziari, ciascuno per le proprie competenze l'inserimento delle stesse 6 aree di cui al precedente punto 2 nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI).

A questo punto il Presidente propone al Consiglio Comunale di rendere l'atto immediatamente eseguibile;

dopo di Che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti

n. 17 favorevoli: Bagatti, Betti, Bortoletti, Collarini, De Felicis, Fantauzzi, Di Nicola, Filena, Flagiello, Galli, Galligari, Gammarota. Lini, Malaridotto, Pizzoni, Polli, Zuccarini;

n. 3 astenuti: Sigismondi, Minelli, Barbetti;

espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del D.Lgs. 267/2000.

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").

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;

Rilevato che la suddetta normativa è stata più volte revisionata nell'arco dell'ultimo anno, fino all'entrata in vigore del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni in legge 20 maggio 2022 n. 51;

Considerato che:

- lo svincolo dell'edilizia residenziale pubblica dal regime convenzionale ha la finalità di rispondere ad una specifica esigenza della cittadinanza e, contestualmente, conseguire l'interesse pubblico di acquisire nuove entrate nel bilancio comunale;

- da una prima attività ricognitiva e di verifica del patrimonio immobiliare comunale sottoposto al regime di edilizia residenziale convenzionata, 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")

- da più approfondite verifiche è stato appurato che a VERCHIANO non sono stati attuati interventi di edilizia residenziale convenzionata;

Preso atto che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 27/09/2022 è stato approvato il “*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili, in relazione all’edilizia residenziale convenzionata*”;

- ai sensi dell’art. 31, comma 47, terzo periodo della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, come modificato dalla legge numero 51 del 20 maggio 2022 sono state individuate nell’elaborato grafico allegato come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, le seguenti 6 aree, dove si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà:

- SPORTELLA MARINI (PIANO DI ZONA “A”)
- SANT'ERACLIO (PIANO DI ZONA “C”)
- MADONNA FIAMENGA (PIANO DI ZONA “D”)
- PONTECENTESIMO (PIANO DI ZONA “E”)
- BORRONI (PIANO DI ZONA “G”)
- SAN GIOVANNI PROFIAMMA (PIANO DI ZONA “H”)

- con protocollo numero 63982 del 20/09/2022 è stata trasmessa dall’Agenzia delle Entrate la “*Valutazione di terreni edificabili in zona PEEP, ubicati in Foligno nelle località di Sportella Marini, Pontecentesimo, San Giovanni Profiamma, Sant’Eraclio, Fiamenga Agorà, Borroni*”;

- le aree dove si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà dovranno essere inserite 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 stabilire che nelle seguenti 6 aree si potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell’art. 31, comma 47, terzo periodo della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, come modificato dalla legge numero 51 del 20 maggio 2022:

- SPORTELLA MARINI (PIANO DI ZONA “A”)
- SANT'ERACLIO (PIANO DI ZONA “C”)
- MADONNA FIAMENGA (PIANO DI ZONA “D”)
- PONTECENTESIMO (PIANO DI ZONA “E”)
- BORRONI (PIANO DI ZONA “G”)
- SAN GIOVANNI PROFIAMMA (PIANO DI ZONA “H”)

3. di approvare l’elaborato grafico allegato come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento dove sono individuate le 6 aree di cui al precedente punto 2;

4. di demandare all’Area LL.PP. Ed all’Area Servizi Finanziari, ciascuno per le proprie competenze

l'inserimento delle stesse 6 aree di cui al precedente punto 2 nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI).

03-10-2022

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.) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DOVE SI
PUÒ TRASFORMARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

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, 03-10-2022

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.) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DOVE SI
PUÒ TRASFORMARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

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

Foligno, 03-10-2022

**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 VICE PRESIDENTE VICARIO
MARIO GAMMAROTA

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