

## VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 30/03/2026

<b>OGGETTO:</b>	<b>AREE PEEP, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA', ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' REGOLAMENTO COMUNALE A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022, N. 51</b>
-----------------	--

L'anno **2026** il giorno **30** del mese di **Marzo** alle ore 08.30 nella sala del Consiglio, previa convocazione tempestivamente notificata, sono stati convocati in seduta ordinaria i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
Limatola Francesco	SI	Martellini Giulio	SI
Pacciani Stefania	SI	Piras Lorenzo	SI
Accarigi Federico	SI	Caporali Alessio	SI
Bertolini Pier Paolo	SI	Gramola Franca	SI
Bicchi Alessandra	SI	Parrini Giudi	SI
Bartalucci Dario	SI	Bocci Roberto	AG
Antolini Mara	SI		

Presenti : 12 Assenti : 0 Assenti Giustificati : 1

Partecipa il Segretario Comunale, Fugazzotto Viviana.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, Limatola Francesco.

OGGETTO: AREE PEEP, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA', ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA' REGOLAMENTO COMUNALE A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022, N. 51

Il Responsabile del Settore Urbanistica

**PREMESSO CHE:**

- con la Deliberazione del Consiglio comunale del 10 gennaio 2009 n. 6 veniva approvato l'atto di indirizzo per la "Definizione delle procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle zone PEEP", con allegata Relazione generale di stima e Tabelle riepilogative dei corrispettivi per ciascun edificio;
- con la Deliberazione del Consiglio comunale del 31 marzo 2009 n. 12 veniva approvato l'atto di indirizzo per la definizione delle procedure relative alla "Soppressione dei vincoli sulla piena proprietà nei Peep comunali", con allegata Relazione generale di stima e Tabelle riepilogative dei corrispettivi per ciascun edificio;
- con Bando pubblicato il 9 luglio 2009 l'Amministrazione Comunale avvalendosi delle facoltà concesse dall'art 31 della Legge 448 del 1998 aveva promosso per tutti i proprietari di alloggi di Edilizia Economica e Popolare localizzati sul territorio comunale una iniziativa volta trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e a sopprimere definitivamente quei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà antecedentemente alla entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, oltreché su quegli immobili gravati di diritto di prelazione di cui alla legge n. 560 del 1993.;
- A seguito di tale iniziativa non sono seguiti altri Atti e Regolamenti da parte dell'Amministrazione Comunale che attualizzassero all'impianto normativo vigente i criteri e le regole per la determinazione del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e il corrispettivo per la rimozione dei vincoli negli immobili realizzati in aree PEEP;

**ATTESO CHE:**

- con la legge 20 maggio 2022, n. 51 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 21.03.2022 n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina" in vigore dal 21.05.2022, è stato introdotto l'art. 10-quinquies "Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica", il quale ha modificato l'articolo 31, commi 47, 48 e 49-bis della Legge n. 448/1998, che disciplina le convenzioni di trasformazione in proprietà su alloggi edificati su aree già concesse dal Comune in diritto di superficie con apposita convenzione (L.865/71), nonché le convenzioni di rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse dal Comune in superficie o in proprietà con apposita convenzione (L.865/71);
- che lo stesso articolo 10-quinques ha introdotto tra l'altro una nuova modalità di determinazione dei corrispettivi per:
  - a) la trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
  - b) la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse;
- il comma 48, dell'articolo 31, della Legge n. 448/1998 e s.m.i., come modificato dall'articolo 1, comma 392, della legge 147/2013, prevedeva che il corrispettivo da versare, per la

trasformazione del diritto di superficie in proprietà, fosse pari al 60% (sessanta per cento) del valore venale del bene, con la facoltà del Comune di abbattere tale valore fino al 50%, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;

- con l'articolo 22-bis della legge. n. 108/2021 veniva modificato il comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 e s.m.i., prevedendo che il corrispettivo da versare, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, fosse pari al 60% (sessanta per cento) del valore determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, escludendo la riduzione prevista dal secondo 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;

#### **DATO ATTO CHE :**

- l'attuale formulazione del comma 48, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede che *"il corrispettivo da versare, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sia pari al 60% (sessanta per cento) del valore determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità del D.P.R. 327/2001, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree"*;

- l'attuale formulazione del comma 49, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede che *"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 o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo"*;

#### **RITENUTO NECESSARIO:**

- approvare i nuovi criteri, finalizzati alla rimozione dei vincoli;
- provvedere ad adeguare criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli degli alloggi già concessi in diritto di proprietà all'interno di aree Peep".
- adottare le tabelle riepilogative dei corrispettivi per il riscatto del diritto di superficie (all. A e relative cartografie connesse) e le tabelle riepilogative relative ai corrispettivi per il riscatto dei vincoli (all. B e relative cartografie connesse);
- riformulare lo schema di convenzione per la cessione delle aree per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e quello per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi;
- adeguare i criteri per la determinazione del corrispettivo per l'alienazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro

pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse previsto all'articolo 49 bis dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

**VISTI:**

- il nuovo testo del “Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superfici in diritto di proprietà e per l’eliminazione dei vincoli sugli alloggi già concessi in diritto di proprietà all’interno dei piani per l’edilizia economica e popolare” che riportato in allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- l’art. 31 commi 45, 46, 47, 48, 49-bis e 50 della legge 448/98;
- l’art. 22-bis della legge 108/2021;
- l’art. 10-quinquies della legge 51/2022;
- gli articoli 35 e 51 della legge 22.10.1971 n. 865 (e sue modifiche e integrazioni);
- gli articoli 7 e 8 della legge 28.01.1977 n. 10;
- gli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico sull’Edilizia);
- l’articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 (Testo Unico Espropriazioni);
- l’articolo 3, commi 75 e 81 della legge 549/1995;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

**PROPONE**

1. di approvare, il “Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l’eliminazione dei vincoli sugli alloggi già concessi in diritto di proprietà all’interno dei piani per l’edilizia economica e popolare” e suoi documenti acclusi, che riportato in allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di incaricare, per la sottoscrizione degli atti notarili, il Responsabile del Settore UO4 Servizi Tecnici , autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
3. di demandare con successivo atto del Responsabile del Settore UO5 Governo del Territorio, la definizione dei calcoli del corrispettivo secondo quanto contenuto nel regolamento comunale e nelle disposizioni di cui all’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dalla legge 20 maggio 2022, n. 51 di “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 21.03.2022 n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina”;
4. di dare atto che, ai sensi dell’art. 32 c.5 dello Statuto comunale, il Regolamento, divenuto esecutivo ai sensi dell'articolo 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000, entrerà in vigore successivamente alla pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio;
5. di disporre la pubblicazione del Regolamento anche sul sito istituzionale dell'Ente.

*Il Sindaco introduce il punto all’ordine del giorno e passa la parola all’assessore Menghini che illustra l’argomento (doc. all. 3).*

*Il Consigliere Caporali dichiara che il gruppo "Centrodestra per Roccastrada" ritiene questo provvedimento importante, perché ha il merito di voler mettere ordine in una situazione complicata e confusa e risponde alle esigenze della cittadinanza.*

*Non essendoci ulteriori interventi, il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione.*

*favorevoli: unanimità*

*i.e uguale.*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**ESAMINATA** la proposta sopra riportata,

**RITENUTA** la stessa meritevole di approvazione così come formulata;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio proponente ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e quello di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ivi riportato;

**RITENUTO** di dover, quindi, deliberare in merito;

**VISTO** il seguente esito della votazione: *Unanimità*

### **DELIBERA**

**DI APPROVARE** la proposta sopra riportata.

Successivamente valutata l'urgenza di dare esecuzione alla presente deliberazione, con separata e successiva votazione, che ha riportato il seguente risultato: *Unanimità*

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e.ss.mm.ii.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 21**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica**

Oggetto: **AREE PEEP, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA',  
ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LA CESSIONE ALLOGGI IN DIRITTO DI PROPRIETA'  
REGOLAMENTO COMUNALE A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 20  
MAGGIO 2022, N. 51**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **26/03/2026**

Il Responsabile di Settore

**Dorina Calamante**

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **27/03/2026**

Responsabile del Servizio Finanziario

**Angela Monticini**

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
LIMATOLA FRANCESCO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
FUGAZZOTTO VIVIANA