



CITTÀ DI CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO (assunta con i poteri del Consiglio Comunale)

ATTO N. 7 Del 10-03-2022

OGGETTO: Nuova determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi anche al prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) a seguito dell'entrata in vigore della Legge 29 luglio 2021, n. 108. Presa d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971

L'anno **DUEMILAVENTIDUE** il giorno **DIECI** del mese di **MARZO** alle ore **13:30**, nella sede Comunale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DOTT.SSA ADELE MIRRA

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 27 settembre 2021 con cui è stato sciolto il Consiglio Comunale del Comune di Ciampino (Roma) ed è stato nominato il Commissario Straordinario, già nominato Commissario Prefettizio con Decreto del Prefetto di Roma prot. n. 310898 in data 03 settembre 2021

Con l'assistenza del **SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA ALESSANDRA MACRÌ**, con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO Con i Poteri del Consiglio Comunale

Premesso che questo Ente sul territorio del Comune di Ciampino ha realizzato a norma della legge 167/62 un Piano di Zona, assegnando in diritto di proprietà alle Cooperative Edilizie e in diritto di superficie alle Imprese Edilizie, lotti residenziali (giusti atti di C.C. n.94 del 5/05/1984 e n del 09/11/1984);

- che la legge n. 865/1971 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro, la legge n. 167/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge 18 aprile 1962 n. 167, possa essere

concesso il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

- Per quanto attiene agli alloggi in diritto di proprietà si riportano integralmente i seguenti commi dell'art. 35 della legge 865/71:

15. *L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo. né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.*
16. *Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.*
17. *Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutata sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'innalzamento calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'Ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.*
18. *L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.*
19. *Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.*

- che quanto riguarda la possibilità di commercializzazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179/1992 che, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/1994, prevede che: "gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati";

Considerato che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo del prezzo massimo è stato, nel tempo, oggetto di una interpretazione ondivaga e comunque l'opinione prevalente, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità;

In questo senso si è pronunciato anche il Ministero Lavori Pubblici con comunicazione n. 2166 di prot. del 7.6.1996: "“si fa presente che i limiti di godimento decennali e ventennali cui fa riferimento l'art. 3 comma 78 legge 549/1995 non possono che essere intesi nel senso di limiti diversi dal vincolo di inalienabilità, in quanto quest'ultimo è stato già abrogato dall'art. 20 della legge 179/1992, così come

modificato dall'art. 3 legge n. 85/94".

- che successivamente è intervenuta la legge 662 del 23/12/1996 recante “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica” la quale ha stabilito che: *“Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune o il consorzio e il concessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.8 comma 1-4 e 5 della legge 28/01/1977 n.10...”*.
- che la possibilità di modificare le “convenzioni P.E.E.P.”, già stipulate, mediante stipulazione di nuova apposita convenzione, é stata riconosciuta espressamente dall'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (finanziaria 1999);
- che sul corpo normativo dell'art. 31 legge 448/1998 suddetto, è intervenuto il Decreto sviluppo 2011 (D.L. 70/2011 convertito con L. 106/2011), inserendo dopo il comma 49 il nuovo comma 49-bis, che prevede la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del *prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione* contenuti in una “convenzione P.E.E.P.”
- Che, in materia di liberalizzazione, da ultimo, l'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge n. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: "Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti commi:
 - “**49-bis.** 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, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;”
 - “**49-ter.** Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380”;
- che, pertanto, al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con la Sentenza n 18135 del 16 settembre 2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971. anche ai successivi sub acquirenti e non solo al concessionario;

Dato atto che il collegio giudicante Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza 16/09/2015. n.18138 ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cassazione Sezione II del 4 aprile 2011, n. 7630; Cassazione, Sezione 11, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha

valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione, e non ai successivi sub acquirenti;

- Che a detto indirizzo giurisprudenziale si contrappone, un secondo orientamento per il quale la disciplina vincolistica promana da norme imperative anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario, con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (cx art. 1339 e 1419, comma secondo, cc.);
- che i giudici di legittimità, Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza 16/09/2015, 18135, hanno accolto il secondo orientamento, affermando che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge n. 448/1998) e dell'art. 29 comma 16 undecies della legge n. 14/2012, il vincolo massimo di prezzo è opponibile anche ai sub acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;
- che come sopra riportato, la legge n. 106/2011, di conversione del D.L. n. 70/2011, ha introdotto, nell'art. 31 della legge n. 448/1998, i commi 49-bis e 49-ter, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari",
- che, a norma dell'articolo 29, comma 16, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14, a decorrere dal 1 gennaio 2012 la percentuale di cui al predetto comma 49-bis Legge, n. 448/1998, è stabilita dai Comuni;

Rilevato che, l'Amministrazione Comunale con proprio atto di C.C. n.111 del 15/12/2016, si è conformata alla suddetta Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, ai sensi dell'art. 49bis della legge n. 448/1998 per la definizione della procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 197, n. 865, e successive modificazioni;

Considerato che la rimozione del vincolo è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) decorso del termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- b) richiesta dell'interessato;
- c) determinazione della percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della L. n. 448/1998, da stabilirsi da parte del Comune, così come previsto dall'art. 29, comma 11 - undecies della legge 24 marzo 2012 n. 14 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 216;
- d) stipula di atto pubblico per la rimozione del vincolo stesso, soggetta a trascrizione;

- che per quanto concerne, in particolare, la determinazione del corrispettivo di cui al precedente punto c), l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., testualmente recita che:
"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato (attraverso il

valore venale del bene, con la facoltà per il 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 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";

Visto il decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 “*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*” di cui al sopra citato art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10/11/2020, con entrata in vigore dal 25/11/2020;

Considerato Che l’art. 1- comma 1 del succitato Decreto stabilisce testualmente:
“1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2. “

Rilevato che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

Considerato che, l’Amministrazione Comunale con proprio atto di C.C. n.12 del 15/04/2021, ha:

- **ridefinito** la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell’art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151;
- **stabilito** che il corrispettivo minimo per la rimozione dei vincoli viene fissato in € 500,00 a prescindere dal risultato del calcolo;
- **approvato** gli allegati schemi di istanza, convenzione, atto notorio dell’amministratore, modello dichiarazione capacità a contrarre con la PA e modello autodichiarazione abbattimento del 15%;
- **previsto ai sensi dall'art. 2 del DM 151/2020**, su richiesta da parte dell’interessato, la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all’albo di cui all’articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Considerato che in data 31.07.2021 è entrata in vigore la Legge 29.07.2021, n. 108 (GU n.181 del 30.07.2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all’art. 22-bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali

sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all'articolo 31 della Legge 23.12.1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49bis;

•

che tale articolo 22-bis – non presente in prima stesura - è stato inserito in sede referente parlamentare di conversione del Decreto Legge 77/2021 (31.05.2021, n. 77 - Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), reca modifiche all'art.31 della L. n. 448 del 1998 stabilendo - principalmente - innanzi tutto 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 ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992 (che peraltro è stato abrogato dall'art. 58 del D.P.R. 327/2001), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento (nuovo primo periodo del comma 48);
- obbligo per i comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute
- il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;

- che alla luce di quanto sopra, il Settore IV Pianificazione del Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 223 del 21 ottobre 2021 ha stabilito:

1. di confermare la procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione degli immobili realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in aree ex Legge n. 167/1962, così come stabilita nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2021, in attesa della ridefinizione del calcolo per lo svincolo del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione alla luce della modifica normativa introdotta con l'art. 22 bis della L. 29/07/2021 n. 108;
2. di adeguare lo schema convenzionale in materia, attualmente in uso, nell'attuale periodo transitorio resosi necessario per quei casi dove il versamento del corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) o l'emanazione della determinazione dirigenziale di svincolo, siano avvenuti antecedentemente e quindi in riferimento ai seguenti parametri e precisamente:
 - a) deliberazione di Consiglio comunale n.12 del 15/04/2021;
 - b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;

ovvero laddove non si è verificata l'applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108. In tali casi, al fine di non interrompere il corretto e legittimo commercio giuridico dei beni in questione, previa rimozione dei vincoli, saranno fatti salvi gli ulteriori doverosi conteggi di futura perequazione e saldo definitivo in denaro tra entrambe le parti, rispetto a quanto calcolato e versato, da considerarsi meramente provvisorio, saldo da effettuarsi

entro il termine indicativo di 240 (duecentoquaranta) giorni dall'invio al Comune di Ciampino, mediante posta elettronica certificata esclusivamente alla seguente casella istituzionale protocollo@pec.comune.ciampino.roma.it, di copia conforme all'originale dell'atto convenzionale integrativo;

- Considerato** Che da ultimo la Corte Costituzionale è stata investita del tema di legittimità costituzionale dell'art. 25-undecies del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, in Legge 17 dicembre 2018, n. 136, e art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto Legge n. 119 del 2018; il supremo Organo di Giurisdizione Costituzionale con **la Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021** ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale delle norme suddette sollevate, in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata e resa esecutiva con Legge 4 agosto 1955, n. 848, nonché all'art. 1 del Protocollo Addizionale alla CEDU, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, ma in particolare, al punto 9 di detta Sentenza, la Corte Costituzionale ha testualmente affermato che: *"Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente dell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione"*;
-

che tale statuizione appare definitivamente dirimente circa il controverso tema della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà, conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.

- Che per ridefinire la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 48 e seguenti della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 come segue: calcolo del corrispettivo di trasformazione al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione.
 1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo C1 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 dal secondo periodo dello stesso

comma, ovvero in misura pari al 60 per cento del valore indicato dall'articolo 13 co. 3 della Legge n. 2892 del 1885 (richiamato dall'art. 5 bis co. 1 Dl. 333/92), sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Dunque, ancor più precisamente, tale corrispettivo è pari al 60 per cento della media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione (art. 13 co. 3 L. 2892/1885), sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del D.P.R. 1986, n. 917 (art. 5 bis. co. 1 Dl 333/1992). Il tutto 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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Ritenuto che la formula di calcolo del corrispettivo C1 al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) è così espressa:

$$C1 = '[(0,6 \times [(Vm \times Ia \times Vol.: Hvirt) + (redd. Dominicale \times 10)] / 2 - (Oconce.Sup. \times Istat-Foi)] \times M / 1000$$

Nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

1. l'indice Ia è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area pari a 0.25
2. il Valore di mercato immobiliare unitario Vm espresso in €/mq è acquisito consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.;
3. consistenza immobiliare: superficie convenzionale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (Vol.) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (Hvirt) l'altezza virtuale, secondo la formula (Vol / Hvirt);
4. redd.dominicale x 10: reddito dominicale delle particelle di terreno oggetto della convenzione fra il Comune e le cooperative assegnatarie rivalutate per il coefficiente 10;
5. Oconc.Sup. sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione ivi indicati. Devono essere 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;
6. M:1000: quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.

Per stabilire l'ammontare della quota (M:1000) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore. La Giunta Comunale è competente a determinare e pubblicare l'aggiornamento annuale dei calcoli dei valori dei corrispettivi desumibili dalla disciplina approvata con il presente Regolamento, in funzione delle variazioni dei prezzi rilevati e pubblicati dall'O.M.I. [Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attualizzati con indici ISTAT (FOI)].

Calcolo del Corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione e locazione degli alloggi:

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (C2) è determinato in misura proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione C1.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 definisce il corrispettivo pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula sotto indicata:

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni con cessione diritto di superficie.

In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dall'art. 7 e dal presente articolo, decade il coefficiente di riduzione dello 0.5 applicato sopra.

Considerato la possibilità prevista dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta da parte dell'interessato, di concedere una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile

-

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 –*quater* del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata. Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.

Considerato la necessità di modificare gli allegati che di seguito si trascrivono, per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e dall'art. 1 del DM 151/2020:

- All. A1 Istanza;
- All. A2 Schema convenzione;
- All. A3 Schema atto notorio per amministratore condominio (dichiarazione millesimi)
- All. A4 modello autodichiarazione per contrarre con la Pubblica amministrazione

Inoltre che vengono allegati n.8 prospetti sinottici per l'individuazione del corrispettivo (affrancazione) riferiti alle seguenti Ditte/Cooperative in diritto di superficie:

- 1) A.I.A. S.r.l.;
- 2) Società Cooperativa ARTERL COOP;
- 3) DICOS S.p.a.
- 4) FIN-STELEMAX
- 5) E. Fontana Imp. Costr.. Edil S.r.l.
- 6) SAICOS S.r.l.
- 7) S.C.R. S.r.l.
- 8) TIBERIA DOMENICO

Visto il parere sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento, reso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000

- il parere sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento, reso in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000
- il D.lgs.267/2000;
- La legge. n. 448/1998;
- il D.M. Economie e Finanze 151/2020

Assunti i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Comune di Ciampino – Deliberazione Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale
n. 7 del 10-03-2022

con i poteri del Consiglio Comunale

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono integralmente riportate anche se non materialmente trascritte.

- 1) **Ridefinire** la procedura ed il relativo corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., e dell'art. 1 del D.M. Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151:

- 2) **Stabilire:**

che la formula di calcolo del corrispettivo C1 al fine della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) è così espressa:

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo C1 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 dal secondo periodo dello stesso comma, ovvero in misura pari al 60 per cento del valore indicato dall'articolo 13 co. 3 della Legge n. 2892 del 1885 (richiamato dall'art. 5 bis co. 1 Dl. 333/92), sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Dunque, ancor più precisamente, tale corrispettivo è pari al 60 per cento della media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione (art. 13 co. 3 L. 2892/1885), sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del D.P.R. 1986, n. 917 (art. 5 bis. co. 1 Dl 333/1992). Il tutto 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 verificate tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

che la formula di calcolo del corrispettivo C1 è così espressa:

$$C1 = '[(0,6 \times [(Vm \times Ia \times Vol.: Hvirt) + (redd. Dominicale \times 10)] / 2 - (Oconce.Sup. \times Istat-Foi)] \times M / 1000$$

Nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

1. l'indice Ia è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area pari a 0.25
2. il Valore di mercato immobiliare unitario Vm espresso in €/mq è acquisito

consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.;

3. consistenza immobiliare: superficie convenzionale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (Vol.) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (Hvirt) l'altezza virtuale, secondo la formula $(Vol / Hvirt)$;
4. redd.dominicale x 10: reddito dominicale delle particelle di terreno oggetto della convenzione fra il Comune e le cooperative assegnatarie rivalutate per il coefficiente 10;
5. Oconc.Sup. sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione ivi indicati. Devono essere 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;
6. M:1000: quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.

per stabilire l'ammontare della quota (M:1000) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore. La Giunta Comunale è competente a determinare e pubblicare l'aggiornamento annuale dei calcoli dei valori dei corrispettivi desumibili dalla disciplina approvata con il presente Regolamento, in funzione delle variazioni dei prezzi rilevati e pubblicati dall'O.M.I. [Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attualizzati con indici ISTAT (FOI)].

Calcolo del Corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione e locazione degli alloggi:

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (C2) è determinato in misura proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 definisce il corrispettivo pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula sotto indicata:

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni con cessione diritto di superficie.
In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dall'art. 7 e dal presente articolo, decade il coefficiente di riduzione dello 0.5 applicato sopra.

- 2) **Di prendere atto della Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021** del supremo Organo di Giurisdizione Costituzionale in merito alla della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà , conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.
- 3) **Dare atto** che la procedura applicabile riguarda esclusivamente lo svincolo del prezzo massimo di cessione o di locazione, pertanto la procedura relativa alla trasformazione diritto superficie in diritto di proprietà sarà oggetto di successiva approvazione attraverso atto deliberativo.
- 4) **Di approvare** con il presente provvedimento gli allegati che di seguito si trascrivono, per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e dall'art. 1 del DM 151/2020:
 - All. A1 Istanza;
 - All. A2 Schema convenzione;
 - All.A3 Schema atto notorio per amministratore condominio (dichiarazione millesimi),
 - All.A4 modello autodichiarazione per contrarre con la Pubblica amministrazione.
- 5) **Dare atto** che vengono allegati al presente atto n. 8 prospetti sinottici per l'individuazione del corrispettivo (affrancazione) riferiti alle seguenti Ditte/Cooperative in diritto di superficie:
 - 1) A.I.A. S.r.l.;
 - 2) Società Cooperativa ARTERL COOP;
 - 3) DICOS S.p.a.;
 - 4) FIN-STELEMAX;
 - 5) E. Fontana Imp. Constr.. Edil S.r.l.;
 - 6) SAICOS S.r.l.;
 - 7) S.C.R. S.r.l.;
 - 8) TIBERIA DOMENICO.
- 6) **Dare atto** che, come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta da parte dell'interessato, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente

normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 –*quater* del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata. Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.

7) **Di autorizzare** il Dirigente del Servizio Patrimonio alla stipula delle convenzioni, sulla base degli schemi allegati alla presente deliberazione, che prevede la corresponsione dell'importo determinato con le modalità di cui al punto 1 del presente dispositivo, dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito nonché di conferire espresso mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio affinché possa modificare e adeguare di volta in volta gli Schemi convenzionali in uso in caso di sopravvenute modificazioni normative che non comportino la spesa di discrezionalità amministrativa di competenza degli organi deliberanti;

8) **Dare atto:**

che la rimozione avviene su specifica istanza, in bollo, che dovrà essere presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Ciampino, utilizzando la modulistica disponibile sul portale comunale in apposita sezione secondo il seguente procedimento:

- L'Ufficio Urbanistica, ricevuta l'istanza, verifica la completezza della documentazione e di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, ecc.) e conclusa l'istruttoria, con lo svolgimento del calcolo del corrispettivo, trasmette la documentazione all'Ufficio Patrimonio, per la determinazione del corrispettivo;
- L'Ufficio Patrimonio provvede quindi alla comunicazione al richiedente tramite trasmissione dell'atto di determinazione del corrispettivo. I tempi dell'istruttoria sono di 90 giorni dall'istanza, ovvero dalla consegna di tutta la documentazione necessaria. I tempi possono essere sospesi dalla richiesta di ulteriore documentazione all'interessato, nel caso in cui la documentazione risulti incompleta. In tal caso i tempi di conclusione dell'istruttoria decorrono dalla consegna, da parte del richiedente, della documentazione richiesta. In caso in cui non venga presentata tutta la documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni, si procederà all'archiviazione della pratica. Il corrispettivo così determinato e da intendersi valido per 180 giorni dalla data della determinazione. I 90 giorni di cui sopra potranno essere interrotti per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo. Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e, in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 60 giorni, a favore del Comune di Ciampino. Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica. La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come

rinuncia. La pratica verrà pertanto archiviata;

- La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione sarà formalizzata con atto pubblico notarile. La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente;
- La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema adottato con la presente delibera, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui al punto 3 del presente dispositivo e alla presentazione della fidejussione. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto;
- Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo.

9) Dare altresì atto:

- che le risorse finalizzate allo svincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) verranno introitate sul titolo 4 Tipologia 5 e la relativa spesa sarà allocata al titolo 2 del Bilancio su Miss.8 Progr.1 macro aggregato 202;
- che i proventi di cui sopra sono destinati all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari (comma 18 art.35 legge 865/71);
- di revocare la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2021 e la determinazione n. 223 del 21/10/2021 in quanto vengono sostituita integralmente dal presente atto;
- che le istanze pervenute precedentemente dell'entrata in vigore del DM 151/2020 e non perfezionate, verranno istituite con la ridefinizione della procedura approvata con il presente atto;
- che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna.

9) Di stabilire in €.150,00 le spese per i diritti di segreteria per ogni domanda di svincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione) da introitare sul titolo 4 Tipologia 3.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000, per consentire l'espletamento dell'istruttoria in linea con le nuove disposizioni normative intervenute.

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, richiamati nella presente deliberazione.

Parere di regolarità tecnica **FAVOREVOLE** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Ciampino, 09-03-2022

Il Dirigente
F.to Ing. Corrado Costantino

Parere di regolarità Contabile **FAVOREVOLE** ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Ciampino, 10-03-2022

Il Dirigente
F.to Francesca Spirito

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Alessandra Macrì

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott.ssa Adele Mirra

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate

