



COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Città metropolitana Roma Capitale)

Deliberazione del Consiglio comunale - Copia

N 20 del registro DATA 25 giugno 2021	Oggetto:	Aree comprese nei PEEP di Rocca di Papa – Rimozione dei vincoli - integrazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20.02.2012
--	----------	--

L'anno duemilaventuno, il giorno venticinque del mese di giugno alle ore 17,25 e seguenti in videoconferenza come da decreto n. 1 del Presidente del Consiglio Comunale e ss.mm. e ii. si è riunito il Consiglio comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria in prima convocazione.

Risultano all'appello nominale i seguenti Consiglieri:

	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti		CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1.	VERONICA CIMINO	X		10.	ENZO LABASI	X	
2.	VERONICA CETRONI	X		11.	LINDA SERAFINI	X	
3.	ANNARITA RUFINI	X		12.	MASSIMILIANO CALCAGNI	X	
4.	IDA ACCIARI	X		13.	CINZIA BOTTI		X
5.	MATTEO ORSOLINI	X		14.	ANDREA CROCE		X
6.	TANIA FONDI	X		15.	GLORIA SILVESTRINI	X	
7.	PAOLA TRINCA	X		16.	ELISA PUCCI	X	
8.	BRUNO FONDI	X		17.	TANIA ZITELLI		X
9.	MARCO CARACCI	X					

Assegnati n.	17
In carica n.	17

Fra gli assenti sono giustificati

i signori Consiglieri:

Presenti n.	14
Assenti n.	3

Risultano altresì presenti gli Assessori:

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede Bruno Fondi nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4, Lett. a del TUEL D.Lgs n° 267/2000 e s.m.i) il Segretario Generale Dott. Mauro Andreone

Nominati scrutatori i signori: Enzo Labasi, Matteo Orsolini, Elisa Pucci

La seduta è PUBBLICA

(sono presenti 14 Consiglieri al Termine del precedente punto all'o.d.g. assente Botti, Croce e Zitelli)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio Comunale introduce il quarto punto all'ordine del giorno "Aree comprese nei PEEP di Rocca di Papa – Rimozione dei vincoli - integrazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20.02.2012"

Prende la parola il Sindaco che illustra il punto evidenziando l'importanza di questa proposta per i numerosi cittadini che hanno costruito con il principio dell'edilizia convenzionata. Si tratta di immobili costruiti con il diritto di superficie che potranno essere riscattati anche dal singolo dietro pagamento di un corrispettivo.

Fa presente che il responsabile del settore urbanistica ha trasmesso al presidente una integrazione della disciplina da approvare che prevede la presenza dei commi 4 e 5 dell'articolo 7 erroneamente non presenti nella proposta originale (nota prot.18326/20219). Fa presente però che la rettifica è arrivata tardi ai consiglieri e pertanto occorre considerare le aggiunte segnalate dal responsabile del servizio come emendamenti alla proposta. Legge il comma 4.: *"Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 50% del corrispettivo come riportato nel precedente co. 1, il saldo potrà essere versato, su richiesta dell'interessato, anche in numero 4 rate semestrali (comprendendo gli interessi legali) dalla data di accettazione della proposta di trasformazione o di affrancazione, purché l'importo complessivo del corrispettivo dovuto sia superiore a Euro 3.000,00. Per importi complessivi inferiori o uguali a Euro 3.000,00 il saldo potrà essere effettuato in numero 2 rate semestrali, secondo quanto dettato dall'art. 49 bis della legge n. 448/1998 ss.mm.ii"* legge il comma 5. Della proposta *"Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo ovvero, in caso di fideiussione, dopo il versamento dell'acconto e della trasmissione della garanzia con le caratteristiche di cui al punto precedente"* Segnala che viene sostituita nell'emendamento da votare la parola "Successiva" con la parola "precedente" stante evidente refuso. Reitera la spiegazione di quanto avvenuto

Interviene il Segretario, richiesto, facendo presente che in considerazione del fatto che la proposta rettificata della deliberazione è pervenuta oltre il termine delle 24 ore previste per la comunicazione ai consiglieri le integrazioni proposte sono da considerarsi emendamenti e come tali vanno votate separatamente dalla proposta di deliberazione originaria

Prende la parola il Presidente del Consiglio Comunale dicendosi dispiaciuto nel notare che i Consiglieri di minoranza fino a quel momento presenti sono usciti dall'assise senza darne comunicazione ad eccezione del Consigliere Calcagni che si è dovuto assentare per dieci minuti

Il Presidente del Consiglio Comunale invita il Consiglio ad esprimersi con votazione per appello nominale sulla proposta di emendamento e passa la parola al Segretario Generale

Il Sindaco al momento della votazione si dice dispiaciuta dell'assenza dei Consiglieri

	favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Cimino	X			
Cetroni	X			
Rufini	X			
Acciari	X			
Orsolini	X			
Fondi Tania	X			
Trinca	X			
Fondi Bruno	X			
Caracci	X			
Labasi	X			

Serafini	X			
Calcagni				X
Botti				X
Croce				X
Silvestrini				X
Pucci				X
Zitelli				X
	11			6

Il consiglio approva l'emendamento letto dal Sindaco

VISTA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri resi dai competenti Responsabili dei Settori ai sensi dell'art. 49 TUEL, come in essa espressi;

Visto il PEG approvato con deliberazione di Giunta Comunale numero 133 del 16.12.2020;

Visto il DUP approvato con Deliberazione di Consiglio numero 5 del 28 aprile 2021;

Visto il BILANCIO di previsione 2021/2023 approvato con Deliberazione di Consiglio numero 6 del 28 aprile 2021

Visto il D.Lgs 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Il Presidente del Consiglio Comunale invita il Consiglio ad esprimersi con votazione per appello nominale e passa la parola al Segretario Generale

	favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Cimino	X			
Cetroni	X			
Rufini	X			
Acciari	X			
Orsolini	X			
Fondi Tania	X			
Trinca	X			
Fondi Bruno	X			
Caracci	X			
Labasi	X			
Serafini	X			
Calcagni				X
Botti				X
Croce				X
Silvestrini				X
Pucci				X
Zitelli				X
	11			6

a seguito della votazione sopra riportata così come proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale con l'ausilio degli scrutatori

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione che segue con l'integrazione all'art. 7 prevista a seguito dell'emendamento approvato

Successivamente, stante l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con separata votazione ad esprimersi con votazione per appello nominale

	favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Cimino	X			
Cetroni	X			
Rufini	X			
Acciari	X			
Orsolini	X			
Fondi Tania	X			
Trinca	X			
Fondi Bruno	X			
Caracci	X			
Labasi	X			
Serafini	X			
Calcagni				X
Botti				X
Croce				X
Silvestrini				X
Pucci				X
Zitelli				X
	11			6

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Si passa al quinto punto all'ordine del giorno

Gli interventi integrali sono riportati nel verbale integrale della seduta pubblicato (https://youtu.be/6J_EfwSmsBQ) ai sensi dell'art. 15 ultimo capoverso del decreto del presidente del consiglio adottato in data 28/10/2020 ed integrato in data 24/11/2020.



CITTA' DI ROCCA DI PAPA
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

	DATA	SERVIZI INTERESSATI URBANISTICA E PATRIMONIO
OGGETTO: Aree comprese nei PEEP di Rocca di Papa – Rimozione dei vincoli - integrazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20.02.2012		
Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012, testo vigente, che testualmente recita: 1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione. 2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze. 3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi. 4. Ove la Giunta o il Consiglio non intendano conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione.		
Il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio	Per quanto concerne la sola regolarità tecnica, esprime parere favorevole Firmato digitalmente in data	Firmato digitalmente da FARINA SILVIA C: IT
Il Responsabile del Settore economico Finanziario Anna Rita D'Andrea	Per quanto concerne la sola regolarità contabile, esprime parere favorevole Firmato digitalmente in data	Firmato digitalmente da ANNA RITA D'ANDREA CN = D'ANDREA ANNA RITA O = COMUNE DI ROCCA DI PAPA
MEMBRI DEL CONSIGLIO	Presenti	Assenti
1. VERONICA CIMINO - SINDACO		
2. VERONICA CETRONI		
3. ANNARITA RUFINI		
4. IDA ACCIARI		
5. MATTEO ORSOLINI		
6. TANIA FONDI		
7. PAOLA TRINCA		
8. BRUNO FONDI		
9. MARCO CARACCI		
10. ENZO LABASI		
11. LINDA SERAFINI		
12. MASSIMILIANO CALCAGNI		
13. CINZIA BOTTI		
14. ANDREA CROCE		
15. GLORIA SILVESTRINI		
16. ELISA PUCCI		
17. TANIA ZITELLI		

Il Segretario Comunale

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che:

- a) l'art.31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448 concede ai comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie;
- b) la suddetta possibilità si riferisce alle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della medesima legge n. 865/1971;
- c) la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della citata legge n. 448/1998;
- d) l'art. 5, comma 3bis, della legge n. 106/2011 ha modificato il citato art. 31 della legge n. 448/98 introducendo i commi 49bis e 49ter in forza dei quali possono essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione sia del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze che del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977);
- e) la possibilità di cui alla lettera precedente è subordinata alla condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e può avvenire mediante stipula di 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 dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98;
- f) la percentuale di cui alla lettera precedente sarà 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281;

Evidenziato che:

- a) le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni PEEP attengono senz'altro alla sfera economico-finanziaria, vuoi perché la trasformazione è effettuata a titolo oneroso, cioè dietro pagamento di un corrispettivo, vuoi perché tale procedura è prevista in varie leggi finanziarie (n. 549/1995, n. 662/1996 e n. 448/1998) cioè destinate all'acquisizione di denaro al pubblico bilancio;
- b) attraverso tale procedimento di trasformazione, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, concesse in diritto di superficie attraverso convenzioni urbanistiche ai sensi della legge n. 865/71, dal connotato pubblicistico, possono essere cedute in proprietà con la stipula di una convenzione edilizia, dal connotato prettamente pattizio di diritto privato, in applicazione degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, disposizioni che hanno riprodotto, con identico contenuto, gli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977;
- c) le recenti modifiche apportate all'art. 31 della legge n. 448/1998 dalla legge n. 106/2011, nella scia già dettata dalla legge n. 179/92, introducono un nuovo orientamento che consente di attuare procedure, a titolo oneroso, per procedere alla cancellazione di tutti i vincoli PEEP, compreso quello del prezzo massimo di cessione degli alloggi, in modo da permettere subito la vendita o locazione degli alloggi a prezzo di libero mercato, senza dover attendere le scadenze convenzionali;

Evidenziato come l'applicazione delle procedure di cui all'art. 31 della legge n. 448/1998 consente di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed è funzionale anche al rilancio ed allo sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente e delle casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;

Ritenuto necessario ed opportuno, pertanto, dover provvedere in merito senza apporre alcun limite territoriale e, quindi, concedendo la possibilità di applicazione delle disposizioni del citato art. 31 della legge n. 448/1998 in tutte le aree P.E.E.P. presenti nel territorio comunale di Rocca di Papa;

Richiamato i pareri espressi dalla Corte dei Conti (sezioni riunite , in data 14.04.2011 e sezione regionale di controllo per la Lombardia, in data 04.07.2011) con i quali l'autorità giudiziaria in materia contabile ha ritenuto applicabile, in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito nella legge n. 359/1992, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 327 / 2001, come modificato dalla legge n. 244 / 2007;

– Evidenziato che nell'anno 2011, con Decreto Legge n. 70 (Decreto Sviluppo), art. 5, comma 3 bis, convertito in Legge n. 106/2011, è stato introdotto nell'art. 31 della Legge n. 448/1998 il comma 49 bis per dare la possibilità di rimuovere il solo vincolo del prezzo massimo di cessione o di locazione che caratterizza le succitate convenzioni, a fronte di un corrispettivo pari ad una percentuale (definita dal comune) dell'importo calcolato come al comma 48;

– a causa di numerose problematiche ed incertezze interpretative e applicative nei vari comuni del territorio nazionale, il suddetto comma 49 bis è stato integralmente sostituito con l'art. 25 undecies del Decreto Legge n. 199 del 23 ottobre 2018 (Decreto Fiscale), convertito in Legge n. 136/2018, nel testo che segue, demandando al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) la determinazione della percentuale per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo:

49bis: "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 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati".

- Considerato che l'atteso Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151 ad oggetto "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" è stato pubblicato in G.U. Serie Generale n. 280 del 10 novembre 2020, con vigenza dai quindi giorni successivi;

- Ritenuto provvedere all'aggiornamento degli atti in funzione delle intervenute disposizioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto n. 151/2020;

- Ritenuto opportuno integrare quanto già disposto in materia di criteri per il calcolo dei valori per i corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie" e per quelle edificate in diritto di proprietà;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 20.02.2012 avente ad oggetto: "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex art. 35 della Legge n. 865/71) per le aree cedute in diritto di proprietà e comprese nei P.E.E.P. comunali – individuazione aree";

Vista la seguente documentazione predisposta dall'ufficio tecnico competente:

1. Aggiornamento Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione dei vincoli di prezzo massimo nell'area PEEP di Rocca di Papa Centro - art. 31 c.45-50 Legge n. 448/1998 (allegato A);
2. Schema di domanda di determinazione dei corrispettivi (allegato D);

Dato atto che la stessa va ad integrare la documentazione allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20/02/2012, facendo presente che gli schemi di convenzione di cui agli allegati "B" e "C" rimangono validi, mentre l'allegato "A" relativo al regolamento è stato integrato nel rispetto del dettato normativo di cui al Decreto del MEF n.151 del 28.09.2020, l'allegato "D" relativo allo schema di domanda è stato predisposto ex novo al fine di facilitare l'attività istruttoria finalizzata alla rimozione dei vincoli di cui al presente deliberato;

Precisato che la sola rimozione dei vincoli sul prezzo massimo non elimina la proprietà superficaria degli immobili interessati;

Dato atto che:

- occorre determinare l'abbattimento da applicare al corrispettivo nella misura percentuale massima del 60% del corrispettivo determinato in applicazione dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/98;
- che i singoli proprietari degli alloggi interessati allo svincolo possano formulare apposita istanza trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze (il primo trasferimento, operato con atto notarile, è quello compiuto dal concessionario che ha realizzato l'intervento edificatorio all'avente causa);
- che per la rimozione dei vincoli, previo il pagamento del corrispettivo dovuto, sia stipulata apposita convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione, come disposto per legge

Considerato che con la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 46 della L. n.448/1998 acquisto della piena proprietà dell'area per quota millesimale e sostituzione della convenzione con quella di cui all'articolo 8 della Legge n. 10/1977) e della convenzione di cui al comma 49-bis del medesimo articolo di legge (svincolo dal prezzo massimo di cessione/locazione) vengono a cessare tutti i vincoli convenzionali previsti dalle convenzioni tipo ex L. 10/1977, compresa l'estinzione del diritto di prelazione del Comune;

Visto il verbale della commissione consiliare competente in data

Visti:

- la legge n. 167/1962;
- l'art. 35, VIII comma, lett. B) della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;
- la Legge 29 dicembre 1998 n°, 448, e s.m.i.;
- il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito in Legge 24.02.2012 n. 14;
- l'art. 1 comma 392 Legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- l'art. 25 undecies del Decreto Legge n. 199 del 23 ottobre 2018, convertito in Legge n. 136/2018;
- il Decreto MEF 28 settembre 2020, n.151 ;
- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.P.R. n. 380/2001;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti: Favorevoli all'unanimità

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
2. Di approvare il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o affrancazione dei vincoli di prezzo massimo nell'area PEEP di Rocca di Papa - art. 31 c.45-50 Legge n. 448/1998" di cui all'allegato "A" che, con le modifiche apportate, sostituisce integralmente il regolamento approvato con Deliberazione consiliare n. 03/2012 – allegato "A";
3. Di ritenere validi gli Schemi di convenzione di cui agli allegati "B" e "C" approvati con Deliberazione consiliare n. 03/2012, che si allegano alla presente deliberazione (allegato "B", allegato "C");
4. Di approvare lo Schema di domanda di determinazione dei corrispettivi (allegato D);
5. Di dare mandato al Responsabile Settore Urbanistica, e in caso di assenza o impedimento di quest'ultimo, al Responsabile del Settore all'uopo delegato dal Sindaco, per la sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito

notarile e/o atto pubblico a rogito del Segretario Generale, sulla base degli schemi allegati, autorizzando lo stesso ufficiale rogante ed il Responsabile del settore Urbanistica firmatario, 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 degli atti;

6. Di dare atto che dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti tra le ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate;
7. Di incaricare l'Ufficio Tecnico Urbanistico, successivamente all'approvazione del presente deliberato, a monitorare l'efficacia dell'applicazione del Regolamento in oggetto ed a proporre annualmente o se necessario in un tempo anche inferiore all'anno, la revisione e l'aggiornamento;
8. Di disporre che la cessione della piena proprietà agli autorizzati, avverrà a titolo oneroso ed il corrispettivo dovuto sarà determinato secondo i criteri riportati nel regolamento allegato alla presente deliberazione di cui all'allegato "A" e determinate con perizia di stima e suddivisione in millesimali di proprietà, che i richiedenti presenteranno con atto successivo da approvarsi;
9. Di dare atto che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è da intendersi a carico delle ditte interessate.
10. di determinare l'abbattimento da applicare al corrispettivo nella misura percentuale massima del 60% del corrispettivo determinato in applicazione dell'art.31, comma 48, della L. n. 448/98;
11. di stabilire che i singoli proprietari degli alloggi interessati allo svincolo possano formulare apposita istanza trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze (il primo trasferimento, operato con atto notarile, è quello compiuto dal concessionario che ha realizzato l'intervento edificatorio all'avente causa), e che l'istanza dovrà essere presentata sulla base del modello approvato e allegato alla presente deliberazione, (allegato D);
12. di dare atto che la determinazione in concreto del corrispettivo per la cessione della piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, a singola domanda provvederà il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale nel rispetto dei criteri di cui al presente atto;
13. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, considerata l'urgenza, ai sensi dell'art. 134 quarto comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267.

ALLEGATO "A"

**DISCIPLINA PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. GIÀ CONCESSE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E
S.M.I., E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA
ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**ART. 1 - DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI
PROPRIETÀ' E/O DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI
RELATIVI ALLA ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.**

1. Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area.

2. Ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, possono avanzare richiesta di rimozione 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

3. Ai sensi dell'art. 31, comma 49 ter, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli proprietari degli immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977) possono avanzare richiesta di rimozione 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 contenuti nelle convenzioni di cui sopra, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

4. La richiesta deve essere presentata, di norma, utilizzando gli appositi modelli predisposti dagli uffici comunali e deve indicare gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001. La richiesta può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà; l'istanza dovrà essere presentata sulla base del modello approvato e allegato alla deliberazione di C.C. n. del, (allegato C)

5. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) la copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) la copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) la copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- d) la copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- e) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area;
- f) Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ'

1. Entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, il Settore - Servizio del Comune, sulla scorta della determinazioni al riguardo assunte annualmente dalla Giunta Comunale, alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dei seguenti criteri:

a) determinazione del valore dell'area, in ragione della competente quota millesimale, secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area PEEP, ai sensi dell'art. 37 - comma 1 - del D.P.R. 327/2001, ridotta al 60% ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998;

b) detrazione, dalla somma di cui al punto a) e sempre in ragione della competente quota millesimale, dell'ammontare complessivo delle rate della quota del contributo di concessione del diritto di superficie commisurata all'acquisizione delle aree, corrisposte dal superficiario. Le suddette rate saranno rivalutate sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono state versate e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area;

c) qualora la detrazione di cui alla precedente lettera b) risulti superiore all'importo di cui alla precedente lettera a) è esclusa, ai sensi dell'art. 31 - comma 49 - della legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

2. Per ogni singolo unità immobiliare, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si otterrà, applicando la seguente formula:

$$CI = [IN : VT \times V - (P \times I)] \times M : 1.000$$

dove :

CI: è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

IN: è l'indennità di esproprio relativa al P.E.E.P. , valutata all'attualità ai sensi dell'art. 37 - comma 1 - del D.P.R. n. 327/2001, ridotta del 25% (trattandosi di interventi di riforma economico-sociale) e considerata in misura pari al 60%;

VT: è il volume totale edificato nel P.E.E.P.;

V: è il volume dell'intervento edilizio comprendente la/e unità immobiliare/i oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

P: è la quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente versato;

I: è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (Tabella FOI(nt) 3.5 ISTAT);

M: è la quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Qualora l'edificio sia privo di tale tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e della sua pertinenza si intende la parte proporzionale ottenuta dividendo la rendita catastale dell'unità immobiliare interessata con la rendita catastale complessiva del fabbricato di cui fa parte.

ART. 3 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Qualora richiesto, entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o dalla data del completamento della stessa, il Settore - Servizio del Comune procede, altresì, sulla scorta della determinazioni al riguardo assunte annualmente dalla Giunta Comunale, alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivo di cui al precedente articolo 2;

2. Il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali su indicati è calcolato secondo quanto disposto dal Decreto n. 151/2020 del MEF, art. 1; esso stesso è regolamento per la gestione delle istanze, determinando all'art. 1 le modalità di calcolo del corrispettivo di cessione e di canone massimo di locazione, ovvero: *"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, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente*

quota millesimale propria di ciascuna unita' immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del prede to articolo 31, ed e' 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.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

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

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'unita' 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.

3. 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 e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

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

3. La possibilità di richiedere l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e locazione degli immobili viene concessa anche a coloro che hanno effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a condizione che siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data della stipula del primo trasferimento.

ART. 4 - PROPOSTA E ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 2 il Comune trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, calcolato come indicato al precedente art. 2.

2. Il richiedente può accettare tale proposta mediante comunicazione scritta da inviare al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di trasformazione.

3. L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 5 - ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 3 il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo che comprende:

- la quota per la eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione dell'alloggio
- la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurata al costo di costruzione.

2. il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento)

del corrispettivo di cui al comma 1..

3. Il corrispettivo comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato annualmente.

ART. 6 - FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ' E DELLA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

1. Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione e atti di cessione approvati dal Consiglio Comunale.

2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998.

3. All'atto della stipula della convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n. 179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (trenta anni) diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione: per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

ART. 7 - MODALITÀ' DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALE

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

2. Il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi sono subordinate all'estinzione a saldo, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione, del residuo debito nella misura accertata dal Comune.

Allegato "B"

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI *SUPERFICIE*/(*oppure* PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI PREVISTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA ANTERIORE ALLA LEGGE N. 179/1992 PER AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno mese di

in Rocca di Papa, nella sede comunale, avanti a me Dott., Segretario Generale, autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti nei quali l'Amministrazione Comunale è parte, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con il mio consenso, hanno concordemente ed espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti:

- , nato a il, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Rocca di Papa (RM) avente sede in Viale Enrico Ferri n°65, c.f. 01238260580, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 D.Lgs. n. 267/2000;

- Il Sig nato a il e domiciliato in Via n. (Cod.Fisc) che interviene al presente atto in qualità di proprietario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i*) dell'unità immobiliare , distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa, foglio di mappa, particella, subalterno *alloggio*

+ *box*), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n del

registrato a il n e trascritta a

il al R.P., beni che partecipano per la quota di millesimi

...../1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

I predetti componenti, della cui identità personale, io Segretario Generale, sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott , Notaio in , in data Repertorio n..... , registrata a il al n..... e trascritto a il al n..... di Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Rocca di Papa ha *concesso/oppure ceduto*) alla Cooperativa Edificatrice/Impresa il diritto di *superficie/oppure di proprietà* su di un'area edificabile compresa nel Piano d'uso approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, nel comparto Lotto "

b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rocca di Papa al foglio di mappa n con la particella n..... , mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n..... particella n.....

c) che l'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca di Papa in data.....prot..... ;

d) che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Rocca di Papa con ;

e) che nella su indicata convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro per il pagamento della concessione/cessione dell'area, (*se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio*);

f) che successivamente la suddetta Cooperativa Edificatrice/Impresa ha versato la somma di

Euro per il pagamento della concessione/cessione dell'area
con versamento in data

g) che in detta area la predetta Cooperativa Edificatrice/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "....." di cui l'alloggio di proprietà del/dei Sig./Sigg.ri fa parte;

h) che l'alloggio del Sig./Sigg.ri è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa al foglio di mappa n..... con la particella n....., subalterno, in base ad atto di assegnazione/compravendita, con quota millesimale sulle parti condominiali pari a/1000 millesimi;

i) che il lotto denominato "....." in territorio del Comune di Rocca di Papa fa parte del Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, ex legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n..... del

l) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del, esecutiva ai sensi

di legge, il Comune di Rocca di Papa stabiliva, ai sensi dell'art. 31 - commi da 45 a 50 - della legge n. 448/1998, di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;

m) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà (*così come* gli alloggi in diritto di proprietà che vengono svincolati dai limiti di inalienabilità e di godimento decennali e

ventennali) vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per la durata massima di trenta anni prevista da queste ultime disposizioni, diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie e quella della stipulazione della nuova convenzione;

n) che con la medesima Deliberazione del Consiglio Comunale n.....del, esecutiva ai sensi di legge, è stata stabilita la soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio, costruito su area già ceduta in proprietà dal Comune di Rocca di Papa.

o) che con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del, esecutiva ai sensi di legge, sono stati determinati i valori dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni sta oggetto del stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 ;

p) che con Determinazione Dirigenziale dell'Area Tecnica n.....del è stato determinato nella misura di Euro.....(.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto / oppure per l'eliminazione dei limiti di alienabilità e godimento decennali e ventennali dall'alloggio edificato in area peep ceduta in diritto di proprietà oggetto del presente atto; tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1 (*scrivere in caso di cessione in proprietà*) Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, dà e vende al/ai Sig./Sigg.ri

..... come sopra generalizzati, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, per la propria quota millesimale di/1000 di proprietà relativa al suo/loro alloggio con eventuali boxes, cantina, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali.

L'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca di Papa protdel

La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Rocca di Papa con ed alla data della concessione in diritto di superficie essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di Rocca di Papa nel foglio di mappa n..... particelle n°, mentre

oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n particelle n°

Il prezzo della presente compravendita è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse, nella somma di

Euro(.....). Detta somma è stata interamente versata dal/dai Sig./Sigg.ri....., giusta quietanza del, rilasciata dalla Tesoreria comunale presso, per cui il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche. Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi, *(in caso di cessione in proprietà)*

ARTICOLO 1 - *(scrivere in caso di soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà)*

Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i comparente/i Sig./Sigg.ri si danno reciprocamente atto, in deroga a quanto previsto nella convenzione di cui in premessa, che relativamente all'alloggio posto in Rocca di Papa, via n , come sopra identificato, sono soppressi i limiti di godimento decennali e ventennali per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il corrispettivo per la soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448,

come specificato nelle premesse, nella somma di Euro (.....).

Detta somma è stata interamente versata dal/dai Sig./Sigg.ri....., giusta quietanza del , rilasciata dalla Tesoreria comunale presso , per cui il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

Ai sensi dell'art. 31, comma 49 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 del suddetto articolo.

ARTICOLO 2

Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig./Sigg.ri si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato nell'area

come sopra ceduta in proprietà non è più gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. *(scrivere in caso di soppressione dei limiti decemali e ventemali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà)* Il Sig.

..... ha presentato copia del relativo certificato di agibilità rilasciato in data prot....., ovvero ha presentato in data richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 3

Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione sul predetto alloggio, qualora previsto dalla convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie / oppure la cessione dell'area in proprietà per la costruzione dello stesso. Il Comune di Rocca di Papa rinuncia altresì all'iscrizione di qualunque ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

ARTICOLO 4

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuazioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie *(oppure* il diritto di proprietà).

Il prezzo massimo di vendita dell'alloggio verrà determinato così come originariamente previsto in convenzione, inoltre sarà maggiorato del costo pro-quota del presente acquisto dell'area, aggiornato con l'applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione e diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato dall'età dell'edificio.

ARTICOLO 5

L'alloggio potrà essere locato, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 6

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni, previsto dall'art. 18, primo comma - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie / oppure la concessione in proprietà dell'area per la costruzione del predetto alloggio, ovvero essa avrà efficacia fino al

ARTICOLO 7

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune. *(Le clausole di cui al presente articolo devono essere approvate specificatamente a norma dell'art. 1341 del Codice civile).*

ARTICOLO 8

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg.ri il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono. Le spese di questo atto e sue conseguenziali sono attribuite al/ai Sig. Sigg.ri, proprietario/i dell'alloggio come sopra definito, il/i quale/i se le assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

Allegato "C"

CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVAMENTE ALLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETÀ' *{oppure AGLI ALLOGGI SVINCOLATI DAI LIMITI DI GODIMENTO DECENNALI E VENTENNALI} AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 448/1998)*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno.....il giorno mese di.....,
in Rocca di Papa, nella sede comunale, avanti a me Dott....., Segretario Generale, autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti nei quali l'Amministrazione Comunale è parte, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con il mio consenso, hanno concordemente ed espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti:

- nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Rocca di Papa (RM) avente sede in Viale Enrico Ferri n°65, c.f. 01238260580, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 D.Lgs. n. 267/2000;

- Il Sig nato a il e domiciliato in..... Via n (Cod.Fisc) che interviene al presente atto in qualità di proprietario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i*) dell'unità immobiliare , distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa, foglio di mappa , particella , subalterno *alloggio box*), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n.....del registrato a il n e trascritta a..... il al R.P , beni che partecipano per la quota di millesimi/1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

I predetti componenti, della cui identità personale, io Segretario Generale, sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che con Convenzione, a rogito in data Repertorio n....., registrata a il al n e trascritta a il al n..... di Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, il Comune di Rocca di Papa ha ceduto al/ai Sig./Sig.ri proprietario/i dell'alloggio/i realizzato/i

sul lotto edificabile del P.E.E.P
 identificato al N.C.E.U. del Comune di Rocca
 di Papa nel foglio di mappa particella sub..... ,
 in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a/1000 del
 complesso immobiliare sito a Rocca di Papa loc..... Via
 n , (*oppure*) alla Cooperativa
 Edificatrice/Impresa..... , la piena proprietà dell'area costituente il predetto lotto
 edificabile , rappresentata al N.C.T. del Comune di Rocca di Papa nel foglio di mappa
particella n..... ; (*oppure, in caso di eliminazione dei vincoli decennali e
 ventennali di inalienabilità*) a) che con Convenzione, a rogito
 , in data repertorio n
 , registrata a _il al n. e trascritta a
 il al n..... di Registro Particolare (*se ricorrono
 richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della
 Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e degli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma
 riprodotta negli arri. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono stati soppressi i
 limiti decennali e ventennali per l'alienazione dell'alloggio, costruito su area ceduta in proprietà dal Comune
 alla Cooperativa Edificatrice/Impresa compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile
 1962, n. 167, nel comparto Lotto" ", di proprietà del/i Sig./Sig.ri ed identificato al N.C.E.U. del Comune di
 Rocca di Papa nel foglio di mappa n particella sub..... , in ragione e pari alla quota
 millesimale condominiale di propria spettanza pari a /1000_millesimi del complesso immobiliare sito in Rocca
 di Papa località..... , Via..... n..... ;
 b) che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro (.....) per il pagamento dell'acquisto in piena proprietà dell'area, precedentemente
 concessa in diritto di superficie/ (*oppure*) precedentemente gravata da vincoli di inalienabilità degli alloggi
 nonché ;
 c) che, in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, la
 convenzione innanzi richiamata ha durata trentennale dalla data della stipula della convenzione originaria di
 concessione in diritto di superficie dell'area / cessione in proprietà, con scadenza quindi stabilita per il giorno
 ;
 d) che il vincolo di prezzo massimo di cessione previsto agli articoli della
 convenzione innanzi richiamata permane per tutta la durata della convenzione;
 e) che i sopraindicati soggetti hanno chiesto il recesso anticipato dei sopra richiamati obblighi convenzionali;
 f) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del , esecutiva ai sensi di legge,
 il Comune di Rocca di Papa ha stabilito di attivare, su precisa istanza dell'interessato e dietro pagamento di un
 corrispettivo così come determinato ai sensi della stessa delibera, le procedure per la soppressione del vincolo
 convenzionale del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, costruito su area già ceduta in piena proprietà dal

Comune di Rocca di Papa con convenzione sostitutiva rep. nin data a rogito
..... registrata a il
..... al n e trascritta a

g) che il Comune di Rocca di Papa intende riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte del/i rispettivo/i proprietario/i, come previsto dalla suddetta deliberazione del C.C. ndel

h) che con medesima Deliberazione C.C. ndel....., esecutiva, è stato inoltre approvato il presente schema di convenzione, in allegato sotto la lett. C);

i) che con successiva Determinazione Dirigenziale dell'Area Tecnica, Settore, in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n del, è stato calcolato, il corrispettivo per l'ulteriore soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Comune di Rocca di Papa acconsente al recesso dall'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione presente nella convenzione, citata in premessa, sottoscritta in data , rep..... a rogitoregistrata a..... il al n..... , trascritta a ilReg. Part. N..... , agli articoli In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei componenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto

ARTICOLO 2

Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione di cui all'articolo 1, calcolato con Determinazione Dirigenziale dell'Area Tecnica (1° Settore) n. del in conformità alla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n del e della Deliberazione della Giunta Comunale n..... del, è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente Euro, oltre ad Euro titolo di versamento del contributo sul costo di costruzione.

Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai su indicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente mediante....., rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza.

ARTICOLO 3

Il Comune di Rocca di Papa, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig./Sigg.ri si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato nell'area come sopra ceduta in proprietà non è gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Il Sig dichiara (*in caso di edilizia agevolata*), di aver già completamente estinto il mutuo agevolato di cui ha usufruito per l'acquisto della casa; *ovvero* di essere beneficiario di un contributo in conto capitale erogato dalla Regione o dallo Stato per il quale è già trascorso il periodo di quindici anni dall'atto di prima assegnazione, e che pertanto sono decaduti tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio, dettati dalla normativa vigente in materia.

(scrivere in caso di soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà)

Il Sig..... ha presentato copia del relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in dataprof....., ovvero ha presentato in data richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 4

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Rocca di Papa.

Restano comunque immutati tutti i patti della convenzione di cui all'art. 1 non espressamente modificati dal presente atto, compresa la durata, determinata in anni 30 (trenta) meno il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione originaria di **concessione in diritto di superficie / oppure cessione in diritto di proprietà** dell'area.

ARTICOLO 5

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio - a spese della/delle singole parte/i proprietaria/e. Il Comune di Rocca di Papa rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ARTICOLO 6

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, il/i quale/i se le assume/ono.



Ufficio Urbanistica e Patrimonio

OGGETTO: Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione immobili Piano di Zona Rocca di PapaLotto n.....

Il/La sottoscritto/a.....CF.....
residente aVia.....n.....
in qualità di:

- proprietario/a per la rispettiva quota di
- comproprietario con.....
- usufruttuario/a per la rispettiva quota di
- titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio.....repertorio.....in data.....

dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (*barrare ciò che non interessa*) e relative pertinenze

nel fabbricato realizzato dalla Cooperativa..... su
area in diritto di superficie/proprietà nel Piano di Zona Rocca di Papa LOTTO N.....

sito in Via.....n.....fabbricatoscala.....int.....

distinto/i in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa al Foglio come segue:

- appartamento: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- negozio: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- box: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- posto auto: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- cantina: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- _____(*altro*) particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000 per la
quota millesimale complessiva di...../1000

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 – 50 della Legge n. 448/98 e dalla Delibera di Consiglio Comunale vigente,

CHIEDE

che venga determinato il corrispettivo per: (*spuntare ciò che interessa*)

- acquisire in proprietà l'area relativamente alla propria quota millesimale
- affrancare il vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione del proprio immobile a tal fine dichiara:

1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e

mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;

2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;

3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria;
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante

Data

Firma.....

Riferimenti di contatto: ...Sig/Sig.ra.....

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Bruno Fondi

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Mauro Andreone

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

In data odierna di aver inviato la presente deliberazione per la relativa pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune

Rocca di Papa, lì 29/07/2021

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Mauro Andreone

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Sig.ra Francesca Fondi, incaricata per la pubblicazione certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune dal giorno 29/07/2021 per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Rocca di Papa, lì 29/07/2021

L'IMPIEGATO INCARICATO
f.to Francesca Fondi

E S E C U T I V I T A'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 25/06/2021

o La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva non essendo pervenute richieste di invio al controllo.

Ovvero

• La presente deliberazione, è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del c. 4 dell'art. 134 T.U.O.E.L. 267/2000

Rocca di Papa, lì 29/07/2021

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Mauro Andreone

Copia