



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 3

Del 23-04-2024

OGGETTO: Edilizia residenziale convenzionata - Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli - Regole per le modalità, i termini e gli adempimenti.

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventitre del mese di aprile alle ore 18:00e seguenti, in Montefalco presso la Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria Pubblica di Prima convocazione nelle persone dei Signori:

Titta Luigi	P	Pizzi Alberto	P
Mattioli Guido	P	Mirabello Gregorio	A
Settimi Daniela	P	Riommi Vincenzo	A
Alimenti Francesca	A	Scarponi Monia	P
Marzioli Paola	P	Micanti Roberto	P
Brauzi Simone	P	Morici Daniele	A
Bea Valentina	P		

Presenti n 9

Assenti n. 4

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Presidente del Consiglio Guido Mattioli. Assiste il Segretario Comunale Massi Giulio.

Vengono dal Sig. Presidente, nominati scrutatori i sig.ri:

Brauzi Simone
Bea Valentina
Micanti Roberto



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

VALUTATA la relazione illustrativa predisposta dall'Area Tecnica nonché la documentazione alla stessa allegata;

RITENUTO di dover procedere alla definizione dei criteri, dei parametri e degli adempimenti atti a consentire, ai proprietari di U. I. realizzate in regime di edilizia convenzionata, di poter accedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché alla rimozione dei vincoli gravanti sulle medesime U. I. relativi ai prezzi di cessione o locazione;

VISTI

- l'articolo 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998, n. 448, nel testo vigente;
- il Decreto M.E.F. 28/09/2020, n. 151;
- lo strumento urbanistico generale vigente;
- il Piano di Zona del comparto PEEP del capoluogo;
- lo schema di convenzione per la formalizzazione della trasformazione e l'affrancazione dai vincoli, allegato alla relazione dell'Area Tecnica;
- gli schemi per la *manifestazione di interesse* e per l'*accettazione del corrispettivo e degli adempimenti connessi e conseguenti* sempre allegati alla ridetta relazione;
- le simulazioni per la quantificazione dei corrispettivi per la trasformazione e l'affrancazione, parimenti allegati alla ridetta relazione;

ACQUISITI ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, i pareri:

- del responsabile dell'Area Tecnica sulla proposta della presente deliberazione, in ordine alla regolarità tecnica;
- del responsabile del Servizio finanziario e contabile sulla proposta della presente deliberazione, in ordine alla regolarità contabile;

Illustra la proposta l'**Assessore Lorenzetti Giuseppe** che riassume le regole e i termini per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli.

Il **Consigliere Pizzi Alberto** chiede quale sia la tempistica per aderire.

L'**Assessore Lorenzetti Giuseppe** chiarisce che la possibilità di aderire non è soggetta a limitazioni temporali, fermo restando che il valore verrà adeguato con l'indice ISTAT vigente al momento.

Conclusa la discussione, si procede alla votazione, con votazione palese espressa nei modi di legge:

Titta Luigi: favorevole

Mattioli Guido: favorevole

Settimi Daniela: favorevole

Marzioli Paola: favorevole

Brauzi Simone: favorevole

Bea Valentina: favorevole

Pizzi Alberto: favorevole

Scarponi Monia: favorevole

Micanti Roberto: favorevole



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

DELIBERA

- 1) Di condividere e, conseguentemente approvare, la relazione del dicembre 2023 predisposta dall'Area Tecnica, come aggiornata nel marzo 2024 in esito alle valutazioni giuntali, relativa ai criteri e alle modalità per procedere alla trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie (per brevità "trasformazione") e per la rimozione dei vincoli gravanti sulle U.I. (per brevità "affrancazione"), con le specificazioni e integrazioni di cui ai punti successivi.
- 2) Di prendere atto che nel territorio comunale è presente un solo P. di Z., suddiviso in tre comparti, per cui a tutti gli edifici si intende consentire l'accesso alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché alla rimozione dei vincoli; tale ultima possibilità viene ammessa anche per gli edifici insistenti su aree già concesse in diritto di proprietà nonché a quelli realizzati all'esterno del Piano di Zona su aree private e convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28/01/1977, n. 10, oggi trasfusi negli articoli 17 e 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.
- 3) Di dare atto che:
 - 3.a) le U.I. realizzate sul lotto 2-1 sono già state realizzate in regime di proprietà e che sono decaduti i vincoli relativi alla determinazione dei prezzi di vendita o locazione;
 - 3.b) per il lotto 2-2, già concesso in diritto di proprietà, i vincoli relativi al prezzo di vendita o locazione decadono in data 7 giugno 2034;
 - 3.c) per il comparto 3 — costituito dai lotti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 — già concesso in diritto di proprietà, i vincoli relativi al prezzo di vendita o locazione decadono in data 6 febbraio 2027;
 - 3.d) non sussiste la fattispecie disciplinata dal comma 46 dell'art. 31, L. 448/1998;
 - 3.e) possono avanzare autonoma richiesta di trasformazione e/o affrancazione tutti i proprietari delle singole U.I. costituenti gli edifici esistenti in quanto le assegnazioni sono tutte antecedenti a cinque anni.
- 4) Di disporre che il Comune può invitare i proprietari ad accedere alla trasformazione e/o all'affrancazione; qualora gli stessi accettino, il Comune comunicherà l'importo presunto del corrispettivo per la trasformazione e/o l'affrancazione. L'importo definitivo sarà quantificato al momento dell'accettazione con la specificazione che gli aggiornamenti delle componenti il corrispettivo saranno effettuati sulla base degli indici ISTAT-FOI disponibili a quel momento, fermo restando quanto nel merito stabilito ai fini dell'entità del *valore venale*.
- 5) Di stabilire che gli elementi per la valutazione del corrispettivo per la trasformazione, ai sensi dell'art. 31, co. 48, L. 448/1998, sono i seguenti:
 - 5.a) il valore venale viene fissato in €/mc 49,50 che deve essere ridotto del 25% ai sensi dell'art. 37, co. 1, 2° periodo, D.P.R. 327/2001 e quindi €/mc 37,12 che si possono arrotondare in €/mc 37,00;
 - 5.b) il corrispettivo è pari al sessanta per cento (60%) del valore di cui alla lettera 5.a) — ripartito in quota millesimale — e deve essere decurtato dell'onere corrisposto per la concessione dell'area aggiornato — anch'esso ripartito in quote millesimali — in base agli indici ISTAT-FOI per i quali si applica quanto stabilito al punto 4);
 - 5.c) il corrispettivo va determinato in base al valore millesimale dell'U.I. e delle relative



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

pertinenze.

- 5.d) Il valore venale di cui al punto 5.a) trova applicazione per tutto l'anno 2024; per i periodi successivi sarà aggiornato ogni mese di gennaio in base al più recente indice ISTAT-FOI disponibile. L'eventuale aggiornamento — in quanto discrezionale — sarà stabilito con atto della Giunta comunale su proposta del Responsabile Area Tecnica.
- 6) Di stabilire che il corrispettivo per l'affrancazione, stante quanto prescritto dal Decreto M.E.F. 151/2020, viene così determinato:
- 6.a) entità pari 50% del corrispettivo per la trasformazione;
- 6.b) abbattimento in termini percentuali per il rapporto tra gli anni di durata della convenzione e quelli trascorsi;
- 6.c) trattandosi di convenzioni aventi durata superiore a 60 anni si applica un ulteriore abbattimento del 50%. Tale agevolazione non trova applicazione per il lotto 2.2 e per il comparto 3 in quanto la corrispondente convenzione ha durata massima di trenta anni;
- 6.d) il corrispettivo va determinato in base al valore millesimale dell'U.I. e delle relative pertinenze.
- 7) Il procedimento si svolgerà in base alle regole che seguono:
- 7.a) l'importo definitivo del corrispettivo per la trasformazione e/o l'affrancazione sarà stabilito con determina del Responsabile Area Tecnica nella quale si dovrà dare atto che il computo è stato effettuato nel rispetto della presente deliberazione e/o dei successivi, eventuali, aggiornamenti, anche stabiliti dalla Giunta Comunale;
- 7.b) su istanza dell'interessato il corrispettivo per la trasformazione e/o per l'affrancazione può essere corrisposto con acconto del venti per cento (20%) e l'importo restante in quattro rate semestrali. È espressamente esclusa l'ipotesi che l'acconto sia equiparabile ad una *caparra confermativa* anche perché il suo versamento consente la stipula della convenzione formalizzando così la trasformazione e/o l'affrancazione;
- 7.c) la rateizzazione del corrispettivo non trova applicazione nel caso di sola affrancazione stante la modesta entità dell'importo;
- 7.d) il mancato pagamento di una rata, avendo già stata stipulata la convenzione che trasforma il diritto e/o rimuove i vincoli, comporterà una diffida ad adempiere. Se il pagamento non avviene entro trenta giorni si procederà all'escussione della fideiussione per l'importo corrispondente.
- 7.e) le rate sono gravate degli interessi legali nella misura del 2,50% per l'anno 2024, mentre per gli anni successivi si applicherà l'aliquota stabilita dal M.E.F.;
- 7.f) le rate devono essere garantite da fideiussione avente le caratteristiche prescritte dall'art. 2 del Decreto M.E.F. 151/2020 e deve coprire anche l'importo degli interessi legali;
- 7.g) in merito alla dilazione dei pagamenti si richiama l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 1341, 1456 e 1525 del Codice Civile da riportare in convenzione, salvo diverse determinazioni consiliari;
- 7.h) il fideiussore sarà autorizzato alla cessazione della garanzia solo previa comunicazione formale del Responsabile Area Tecnica;
- 7.i) la formalizzazione della trasformazione e/o dell'affrancazione avviene mediante



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

sottoscrizione di una convenzione in base allo schema allegato sub. "G" alla relazione di cui al precedente punto 1) che è suscettibile di modifiche o integrazioni in funzione degli sviluppi del procedimento nella sua interezza o del singolo caso. Le modifiche o le integrazioni quando di carattere generale sono approvate dalla Giunta comunale mentre quelle che richiedono adeguamenti di carattere meramente formale o correlate alla specifica situazione sono approvate con determina del Responsabile Area Tecnica, il quale è autorizzato alla sottoscrizione della convenzione in nome e per conto del Comune.

- 8) Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica di:
 - 8.a) provvedere ai necessari aggiornamenti dei modelli, allegati sub I alla relazione di cui al precedente punto 1) che manterranno, per la domanda, la forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con particolare riferimento: ai dati identificativi dell'U.I.; della quota millesimale; della provenienza degli attuali diritti reali; di ogni altro dato tecnico-amministrativo utile alla quantificazione del corrispettivo sia per la trasformazione che per l'affrancazione;
 - 8.b) dare seguito agli adempimenti derivanti da quanto prescritto dall'art. 3, co. 1, del D. M.E.F. 151/2020 e cioè dare tempestiva pubblicità nel sito istituzionale delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti.
- 9) Di dare e prendere atto che:
 - 9.a) i conteggi dei corrispettivi inseriti negli allegati B, C, D, E, F alla relazione di cui al punto 1), costituiscono una base di riferimento per quanto riguarda i conteggi analitici mentre hanno un mero valore conoscitivo per quanto riguarda gli importi dovuti per la trasformazione e/o l'affrancazione;
 - 9.b) il pagamento del corrispettivo per l'affrancazione comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva giusta disposizione art. 31, co. 49-quater, ultimo periodo, L. 498/1998;
 - 9.c) l'affrancazione può essere richiesta da chiunque vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sull'immobile (cfr. art. 31, co. 49-bis, 1° periodo, L. 498/1998);
 - 9.d) in pendenza della rimozione dei vincoli il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato;
- 10) Di stabilire che:
 - 10.a) Si applica una riduzione del dieci per cento (10%) del corrispettivo qualora vi sia la contestuale adesione e conseguente pagamento dell'acconto di tutti i proprietari delle U. I. insistenti su un singolo lotto;
 - 10.b) per quanto non formalizzato nei punti che precedono, trova applicazione quanto risultante: dall'art. 31 della legge 498/1998, dal decreto M.E.F. 151 del 28/09/2020; dalla relazione di cui al punto 1.

DI DICHIARARE, vista la seguente votazione resa nei modi di legge:

Titta Luigi: favorevole
Mattioli Guido: favorevole
Settimi Daniela: favorevole



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

Marzioli Paola: favorevole
Brauzi Simone: favorevole
Bea Valentina: favorevole
Pizzi Alberto: favorevole
Scarponi Monia: favorevole
Micanti Roberto: favorevole

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs 267/2000.



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

Oggetto: Edilizia residenziale convenzionata - Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli - Regole per le modalità, i termini e gli adempimenti..-

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGS 18/8/2000 N.267, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 2 del 11-04-2024 FORMULATA DALL'UFFICIO

Visto con parere **Favorevole**

Montefalco, li 11-04-2024

IL RESPONSABILE DI AREA
F.to DOTT. ING. PAOLA EMILI

Oggetto: Edilizia residenziale convenzionata - Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli - Regole per le modalità, i termini e gli adempimenti..-

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGS 18/8/2000 N.267, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N.2 del 11-04-2024 FORMULATA DALL'UFFICIO

Visto con parere **Favorevole**

Montefalco, li 19-04-2024

**Il Responsabile del Servizio
Controllo Finanziario**
F.to SONIA MINNI



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 124 – comma 1 T.U. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni) a partire dal 13-05-2024.

Montefalco, li 13-05-2024

IL Responsabile Area Amministrativa
F.to Aurora Peruzzi

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile il 23-04-2024 (art. 134 – comma 4 T.U. 267/2000)

Montefalco, li 13-05-2024

Il Segretario Comunale
F.to Giulio Massi



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

Per copia conforme all'originale.

Dalla residenza comunale li,

IL Responsabile Area Amministrativa
Aurora Peruzzi