

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

ORIGINALE

ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/1992. INTEGRAZIONE E MODIFICA AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI A SEGUITO DEL D.M. 151/2020 DEL M.E.F.

Nr. Progr. **3**

Data **25/03/2026**

Seduta NR. **1**

*Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 25/03/2026 alle ore 19:00 NELLA SALA CONSILIARE.
Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla presente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.*

All'inizio della trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
ERRIQUEZ ALESSANDRO	S	PIRANI ANDREA	N		
FORTINI STEFANO	S	PARENTI LISA	S		
PASQUALINI LAURA	S	CAROLLO ANNA GIUSEPPINA	N		
COVIOLI VALENTINA	S	FAGIOLI ELENA	S		
GARUTTI SIMONE	S	GRIMA GIOVANNI	S		
DEL BUONO STEFANIA	S	BOCCATO EUGENIO	S		
TORDO STEFANO	S				

Totale Presenti: 11

Totali Assenti: 2

Assenti Giustificati i signori:

PIRANI ANDREA; CAROLLO ANNA GIUSEPPINA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Assessori Esterni: RAISA TIZIANA, RESCA PAOLO, TADDIA ROBERTO

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, DOTT.SSA MARILIA MOSCHETTA.

Constatata la legalità dell'adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, il Sig. ALESSANDRO ERRIQUEZ invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento in oggetto.

Sono designati a scrutatori i Sigg. :

//.

OGGETTO:

ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/1992. INTEGRAZIONE E MODIFICA AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI A SEGUITO DEL D.M. 151/2020 DEL M.E.F.

Il Sindaco-Presidente, Alessandro Erriquez dopo una breve precisazione, invita l'Assessore Taddia ad illustrare l'argomento in oggetto. L'Assessore Taddia, sulla scorta delle favorevoli risultanze istruttorie poste in essere dai competenti uffici e dei conseguenti pareri favorevoli resi dagli uffici medesimi, illustra all'Assemblea la proposta di deliberazione di seguito, integralmente, riportata.

Udito l'intervento della Consigliera Fagioli, la replica dell'Assessore Taddia e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Fagioli e Del Buono.

Nel corso dell'intervento entra in aula l'Assessore Passariello.

(Per il contenuto degli interventi si fa integrale rinvio alla registrazione in atti ed al verbale della seduta.)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica*" ha modificato e integrato, la legge 16 aprile 1962, n. 167 "*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*";
- la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevedeva che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge n. 167/1962, poteva essere concesso/ceduto 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;
- il Comune di Castello d'Argile, in anni passati, ha promosso l'attuazione di interventi di edilizia economica popolare (PEEP) attraverso appositi piani, ai sensi delle Leggi n. 167/1962 ovvero n. 865/1971, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree;
- per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo al loro utilizzo che riguarda la locazione e l'alienazione degli alloggi stessi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 20/11/2007, il Comune di Castello d'Argile ha approvato i "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/92 (legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 31 commi dal 45 al 50)", che hanno integrato e modificato i "Criteri per la determinazione dei corrispettivi per l'alienazione delle aree già concesse in diritto di superficie" approvati con D.C.C. n. 61 del 27/09/2007, ovvero che i criteri sopra richiamati definivano il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ed il corrispettivo del riconvenzionamento delle aree già cedute in proprietà;
- ai sensi dell'articolo 31, L. n. 448/1998, commi 49 bis e 49 ter (introdotti dall'art. 5 della L. n. 106/2011) è stato concesso ai proprietari di alloggi realizzati in ambiti P.E.E.P. la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, su loro specifica domanda e con spese a carico degli stessi, mediante la stipula di una convenzione, previo il pagamento di un corrispettivo economico;

- l'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" così come riformato dalla Legge 27 dicembre 2013 n.147 (c.d. Legge di Stabilità 2014) stabiliva che "*Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune*";
- l'articolo 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, demandava a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze l'individuazione della percentuale del corrispettivo, risultante dall'applicazione del citato comma 48, per la 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 22 ottobre 1971, n. 865, e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;
- l'art. 10–quinqües del decreto legge del 21 marzo 2022 n. 21 convertito in legge n. 51/2022, così come modificato dal decreto legge del 30 aprile 2022 n. 36 convertito in legge n. 79/2022, ha successivamente apportato ulteriori novità all'art. 31 della legge n. 448/1998 relativamente ai commi 47, 48 e 49-bis;

Rilevato che:

- il Comune di Castello d'Argile non ha recepito con propri atti deliberativi la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria*" con il quale è stato introdotto l'art. 25 undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione);
- la disposizione sopra indicata prevede che la percentuale non venga più determinata dal Comune ma dallo Stato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (viene quindi sottratta alla potestà decisionale dei Comuni e ritorna ad essere a tutti gli effetti di natura ministeriale);

Preso atto che:

- con 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 49-bis 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 si disciplinano i criteri di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L.n. 865/1971;
- per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione di appositi schemi di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto Decreto Ministeriale;
- l'Area Gestione del Territorio ha predisposto un apposito Schema di Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98;

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:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 2 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta

dall'interessato, 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 (garanzia rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti previsti dalle normative vigenti così come esplicitate all'art.2 del D.M. stesso);

- la dilazione di pagamento potrà quindi essere accordata, come previsto dall'art. 2 del suddetto D.M. n. 151/2020, nei seguenti termini:

vincoli alla lettera a) dell'art. 1:

- a) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente relativa all'importo dovuto;
- b) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da riconoscere entro i successivi sei mesi al periodo richiamato all'art. 4 relativamente alla stipula della convenzione di rimozione del vincolo;

vincoli alla lettera b) dell'art. 1:

- c) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente relativa all'importo dovuto;
- d) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da effettuarsi entro i successivi undici mesi al termine indicato alla lettera c);

Ritenuto necessario aggiornare, con le nuove disposizioni previste dalla vigente normativa, i "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/92 (legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 31 commi dal 45 al 50)", come approvati con deliberazione di Consiglio comunale n. 79/2007;

Vista la proposta di modifica, redatta dall'Area Gestione del Territorio, relativamente all'individuazione dei criteri da utilizzare per la determinazione dei corrispettivi per l'alienazione delle aree già concesse in diritto di superficie e per la 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 alla luce della normativa vigente, qui allegata per costituirne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame preliminare della competente Commissione consiliare in data 19/03/2026;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);
- l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.;
- il D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'articolo 42 (Attribuzioni dei consigli), l'articolo Art. 48 (Competenze delle giunte) e l'articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza);
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- Legge 27 dicembre 2013 n.147;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020;
- Legge n. 51/2022;
- Legge n. 79/2022;
- lo Statuto Comunale;

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

Ritenuto di dover procedere nel merito;

Presenti e votanti n. 11;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

per le motivazioni riportate in premessa – narrativa e qui integralmente richiamate:

- 1) di confermare, come già deliberato con proprio atto n. 61/2007 successivamente integrato con atto n. 79/2007, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18/04/1962 n. 167 (P.E.E.P.), già concesse in superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- 2) di prendere atto delle indicazioni operative previste dal D.M. del M.E.F. n.151/2020 all'art.1 per la determinazione dei corrispettivi per l'alienazione delle aree già concesse in diritto di superficie e la soppressione dei limiti di godimento delle aree già cedute in diritto di proprietà precedentemente alla legge n. 179/1992;
- 3) di prevedere, ai sensi dell'art. 2 del D.M. del M.E.F. n. 151/2020, che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 potrà essere concessa nei seguenti termini:
vincoli alla lettera a) dell'art. 1:
 - a) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente relativa all'importo dovuto;
 - b) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da riconoscere entro i successivi sei mesi al periodo richiamato all'art. 4 relativamente alla stipula della convenzione di rimozione del vincolo;vincoli alla lettera b) dell'art. 1:
 - c) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente relativa all'importo dovuto;
 - d) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da effettuarsi entro i successivi undici mesi al termine indicato alla lettera c);
- 4) di approvare i nuovi “CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/92 (legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 31 commi dal 45 al 50 così come modificati dal DM n. 151/2020 e dalle leggi n. 51/2022 e n. 79/2022)” con il relativo “Schema di Convenzione” per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 5) di demandare al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio la procedura ed il relativo calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- 6) di autorizzare il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio alla stipula della convenzione di cui al precedente punto 4), dando atto che potranno essere inserite successivamente, fatta salva ed impregiudicata la sostanza dell'atto, 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;

- 7) di demandare al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio la tempestiva pubblicità nel sito istituzionale delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione dei presenti criteri ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 151/2020 del M.E.F.;
- 8) di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna.

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza di dare rapida attuazione all'adeguamento dei criteri alla normativa vigente,

Presenti e votanti n. 11;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Città Metropolitana di Bologna

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 del 25/03/2026

OGGETTO:

ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/1992. INTEGRAZIONE E MODIFICA AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI A SEGUITO DEL D.M. 151/2020 DEL M.E.F.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267.

Favorevole

Contrario

Li, 19/03/2026

FIRMATO

IL RESPONSABILE DELL'AREA

PESARE MARCO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Città Metropolitana di Bologna

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 del 25/03/2026

OGGETTO:

ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/1992. INTEGRAZIONE E MODIFICA AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI A SEGUITO DEL D.M. 151/2020 DEL M.E.F.

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

] Favorevole

[] Contrario

[] Non dovuto

Li, 19/03/2026

FIRMATO
IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
PEDRIELLI MICAELA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 3 DEL 25/03/2026

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ALESSANDRO ERRIQUEZ

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA MARILIA MOSCHETTA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).
