

COPIA

## Comune di Rieti



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 8 del 10/03/2022

OGGETTO: D.L. 28 FEBBRAIO 1983 N. 55 CONVERTITO IN LEGGE 24.04.1983 N.131 ART. 14, VERIFICA DELLE AREE, DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE. RETTIFICA DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 45 DEL 27/12/2021

L'anno 2022, il giorno 10 del mese di **Marzo** ore 09:30, e seg. nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di convocazione, regolarmente comunicata nelle forme di legge, dal Vice Presidente in data 7 marzo 2022 con nota prot. n. 13440 ,si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica di prima convocazione. Presiede la seduta il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco.

Fatto l'appello risultano presenti il Sindaco e n. 20 Consiglieri e assenti, sebbene invitati, n. 12 Consiglieri, come segue:

Cognome e Nome	Ruolo	Presente/Assente
Cicchetti Antonio	Sindaco	Presente
Angelucci Alessio	Consigliere	Assente
Antonacci Enzo	Consigliere	Presente
Avetti Emiliana	Consigliere	Assente
Calabrese Giosue'	Consigliere	Presente
Carrozzoni Matteo	Consigliere	Presente
Casanica Roberto	Consigliere	Presente
Chiarinelli Claudia	Consigliere	Presente
De Marco Morena	Consigliere	Presente
Di Marco Angela	Consigliere	Presente
Di Vittorio Fabrizio	Consigliere	Presente
Donati Roberto	Consigliere	Presente
Eleuteri Stefano	Consigliere	Presente
Gregori Angelo	Consigliere	Assente
Forgini Francesco	Consigliere	Assente
Imperatori Moreno	Consigliere	Presente
Labonia Simone	Consigliere	Presente
Leonardi Elena	Consigliere	Presente
Ludovisi Giovanni	Consigliere	Assente
Manzi Maria Teresa	Consigliere	Assente
Mareri Domenico	Consigliere	Assente
Mezzetti Alessandro	Consigliere	Assente
Nobili Fabio	Consigliere	Assente
Paris Alberta	Consigliere	Presente
Petrangeli Simone	Consigliere	Presente
Ramacogi Maurizio	Consigliere	Presente
Rosati Letizia	Consigliere	Assente
Rossi Mauro	Consigliere	Presente
Saletti Ettore Italo	Consigliere	Presente

COPIA

Sebastiani Andrea	Consigliere	Assente
Tosoni Antonio	Consigliere	Presente
Ubertini Carlo	Consigliere	Presente
Giuliano Sanesi	Presidente del Consiglio	Assente

Sono presenti ai lavori gli Assessori Antonio Emili, Gianfranco Formichetti, Giovanna Palomba e Daniele Sinibaldi, che partecipano alla seduta senza diritto di voto.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott ssa Laura Mancini.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV****Premesso che:**

- Il Consiglio Comunale con Deliberazione n.7 del 22 marzo 2000 ha adottato il piano di zona per l'edilizia economica e popolare III Decennio 1991-2000;
- Il Consiglio Comunale con Deliberazione n.38 del 29 settembre 2004 ha adottato il Piano di Zona 167 IV decennio 2001-2010 approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 399 del 12.06.2007 e pubblicato sul BURL n. 20, in data 20 luglio 2007;
- Il Comune di Rieti ha ritenuto di dover predisporre un piano in ampliamento al Piano di Zona, in considerazione del fatto che lo stesso era stato dimensionato al minimo di quanto disposto dalla legge, poco più del 40 %, incrementando il dimensionamento anche in linea con i piani di edilizia economica e popolare precedentemente realizzati, reperendo apposite aree idonee alla edificazione, in maggior parte di proprietà comunale, onde poter valorizzare le risorse disponibili;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n° 6 del 3 febbraio 2009 ha quindi adottato l'ampliamento del Piano di Zona "167" IV Decennio 2001-2010 e con successiva delibera n. 41 del 25 settembre 2009 ha riadottato lo stesso a seguito delle osservazioni e/o opposizioni presentate;
- A seguito della riadozione il Piano di Zona è stato pubblicato nei termini di legge e sono pervenute nei termini prescritti le osservazioni ed opposizioni, sulle quali il Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 11/03/2010 ha espresso le controdeduzioni ai sensi dell'art. 7 della legge 18 aprile 1962 n. 167;
- Il Piano di Zona è stato approvato dalla Regione Lazio con Delibera della Giunta Regionale n° 29 del 15/02/2013 pubblicata nel B.U.R.L. n. 18 del 28/02/2013;
- Con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 25 del 02.02.2017 e n. 214 del 04.11.2014 sono state apportate due varianti ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 al Piano di Zona sopra citato con riferimento ai quartieri di Campoloniano A, Campoloniano B, Campoloniano C e Micioccoli;
- L'Agenzia delle Entrate, a seguito di accordo collaborativo richiesto da Questa Amministrazione, con note prot. 60707 del 28.10.2019, prot. 60714 del 28/11/2019, prot. 65800 del 24/12/2019 e prot. 11419 del 18/02/2020, ha effettuato la stima del più probabile valore di mercato delle zone ricadenti nel vigente P. di Z. 167 rispettivamente dei quartieri di Campoloniano, Micioccoli e Borgo S. Antonio, che vengono integralmente recepite dalla presente;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 03.09.2020 si è proceduto, sulla scorta delle stime sopra riportate, alla determinazione dei valori delle aree comprese nel Piano di Zona 167 IV decennio ampliamento ed individuazione delle aree da assegnare mediante bando pubblico;
- Ai sensi dell'articolo 14 del Decreto-legge 28 febbraio 1983, n. 55 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 1983, n. 131: *"I comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla*

## COPIA

*residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”;*

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2021 si è proceduto ad adeguare le modalità sia del calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà che della rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e locazione per effetto dell'introduzione delle nuove disposizioni contenute nell'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 03.04.2017 era stato stabilito che : *“sul valore del corrispettivo calcolato, ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 legge 448/1998, secondo le modalità riportate nella relazione del Settore IV, venga applicato l'abbattimento del 50% previsto dallo stesso comma”;*
- Atteso e preso atto di quanto sopra, il Settore IV ha indicato le quantità di aree (allegato "A") incluse nei P.E.E.P. "167", con l'indicazione della qualità (destinazione), della quantità (superficie e volume) e del prezzo di cessione determinato come costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione;

### **Tenuto conto che:**

- le aree sopra individuate dovranno essere cedute in regime di convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, il prezzo di cessione è stato determinato come somma del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione che il concessionario deve versare in rapporto al volume edificabile;
- Con Deliberazioni di Consiglio Comunale del 29/03/2019 n. 21 e del 23/07/2020 n. 37 sono state effettuate, in analogia con la presente, la verifica delle aree nonché la determinazione del prezzo per l'anno 2019 e per il 2020;
- Il comma 48 dell'art. 31 della L.448/1998 così come modificato dall'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108 non consente più la facoltà per l'Amministrazione Comunale di abbattere del 50% il corrispettivo calcolato così come disposto dalla precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 03.04.2017 sopra richiamata;
- L'argomento in trattazione, stanti le importanti ed articolate novità introdotte dalla L.108/2021 recante: *“Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”*, e ancor prima dal Decreto 28 settembre 2020, n. 151, è oggetto di approfondimenti ed aggiornamenti continui anche sotto il profilo giurisprudenziale, finalizzati ad una corretta applicazione delle disposizioni, che vedono non da ultimo anche la recente presentazione all'attenzione del Parlamento di un emendamento alla legge 29 luglio 2021, n. 108 proposto dall'Anci Lombardia in coordinamento con ANCI Nazionale, per fare fronte alle principali criticità riscontrate dai Comuni, come da recente circolare informativa n. 46 del 19/01/2022 ;

## COPIA

### Considerato che:

- Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione è stato determinato applicando le tabelle parametriche previste dalla legge 10/77, appositamente approvate del Consiglio Comunale con deliberazione n. 204 del 26/05/1978, e successivi adeguamenti;
- Il valore delle aree, tenuto conto delle sentenze della Corte Costituzionale nn. 348 e 349 del 24/10/2007, è determinato dal vigente comma I dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, il quale sancisce che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata in misura pari al valore venale del bene.
- Ai fini dell'accertamento dell'esatto valore venale delle aree nel mercato di riferimento attuale, l'Amministrazione ha stipulato apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate che ha dettagliato apposite stime sopra citate;
- Le aree destinate ad attività collettive (AC) ubicate nei quartieri già ricompresi nei P. di Z." 167" II e III Decennio, sono decadute per effetto dell'art. 9 della L. 167/62 e sono ad oggi soggette a diversa disciplina urbanistica riconducibile alle disposizioni del vigente P.R.G. approvato con D.G.R. 347/2012;
- I tempi necessari per l'attivazione delle procedure di assegnazione e i proventi derivanti dall'alienazione delle aree saranno prudenzialmente realizzati a partire dall'anno 2023 e le restanti risorse saranno introitate negli anni successivi;
- L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 03.04.2017 aveva consentito di valersi della facoltà, allora esercitabile, di abbattere del 50% il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e che ad oggi tale facoltà non è più prevista dalle nuove disposizioni nazionali che hanno abrogato tale facoltà, mantenendo invece un rimando seppur di altra natura tecnica al 50% per la sola rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e locazione;
- Occorre pertanto precisare che tale succitata facoltà non è più esercitabile e per quanto sopra detto si rende necessario rettificare la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2021, al fine di meglio esplicitare la modalità di calcolo, adottando con la presente una nuova relazione di calcolo interpretativa della norma, redatta dal Settore IV, e costituente l'allegato B, nella quale, in aderenza alle nuove prescrizioni introdotte, è espunta la facoltà concessa con la Deliberazione 35/2017 di abbattere del 50% il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

**Visto** l'art. 14 del D.L. 28/02/1983 n° 55 convertito in Legge 26/04/1983, n° 131, il quale stabilisce che i Comuni debbano provvedere annualmente a verificare le quantità di aree per fabbricati da destinare alla residenza e ad attività produttive terziarie, ai sensi della Legge 865/71 e 457/78 che potranno essere cedute, determinando con la medesima deliberazione il prezzo di cessione delle aree stesse;

**Visto** l'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108;

**Vista** la nota del Settore III prot. 61274 del 03/11/2021;

## COPIA

**Considerato** che la proposta è stata esaminata dalla Commissione Consigliare Bilancio, competente nella materia, nelle sedute del 21/02/2022;

**Visti** i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento resi dal responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, dal responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Avv. Emili Antonio;

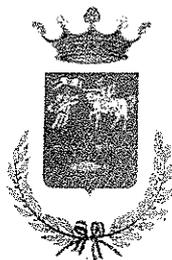
## PROPONE

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare l'elenco delle aree meglio evidenziate nell'Allegato "A" con l'indicazione delle quantità, qualità e prezzo di cessione per ciascun quartiere, che allegato alla presente deliberazione ne fa parte integrante e sostanziale;
- 3) Di rettificare il punto 2) della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2021 approvando con la presente la nuova relazione di calcolo esplicativa della Legge 29 luglio 2021 n. 108, redatta dal Settore IV, contenente le modalità di calcolo sia della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che della rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e locazione, e costituente l'allegato B, eliminando altresì il punto 3) della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 03.04.2017, per effetto dell'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108;
- 4) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Emanuele Grillo;

**Il Dirigente del Settore IV**

**Ing. Roberto Di Marco**

**ALLEGATO 1**



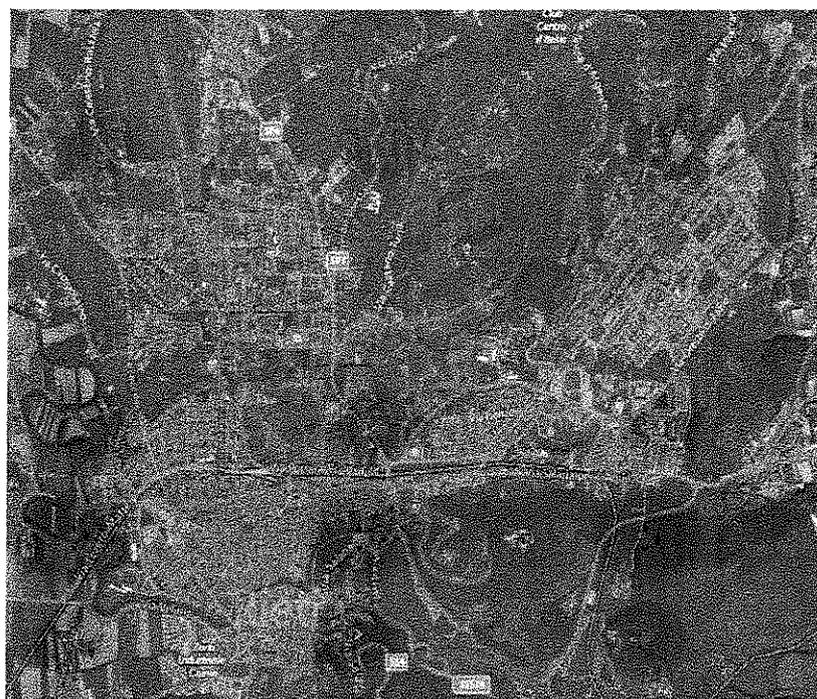
*Atto deliberativo di  
Consiglio Comunale  
n° 8 del 10-3-2022*

## **COMUNE DI RIETI**

**SETTORE IV  
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE E IN DIRITTO IN PROPRIETÀ VINCOLATA E RIMOZIONE DEI  
VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SU DETTE AREE**

## **RELAZIONE**



## **1.Premesse**

A norma dell'art. 31, commi 45-50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (legge finanziaria 1999):

- i proprietari di un alloggio o altra unità immobiliare all'interno di un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) costruito su terreno concesso in diritto di superficie possono diventare proprietari del suolo nonché modificare i vincoli riguardanti la vendita o la locazione;
- i proprietari di un alloggio o altra unità immobiliare all'interno di un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) la cui area è stata ceduta in proprietà possono modificare i vincoli riguardanti la vendita o la locazione.

Chi desidera convertire il diritto di superficie in piena proprietà e modificare i vincoli relativi alla vendita e locazione degli alloggi deve versare al Comune un corrispettivo di riscatto e sottoscrivere una convenzione sostitutiva di quella originaria (che non è il rogito di acquisto, ma la convenzione stipulata tra il Comune e il soggetto attuatore, cooperativa edilizia o impresa di costruzione, oppure direttamente al privato espropriato).

I proprietari già assegnatari di un alloggio la cui area è stata già ceduta in proprietà, possono, pagando un corrispettivo, eliminare completamente i vincoli su vendita e locazione dell'immobile.

E' possibile eliminare i vincoli su vendita e locazione dell'immobile, purché siano trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile.

La piena proprietà può essere acquisita anche da un solo condomino in proporzione alle quote millesimali.

Con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.64 del 27.06.1996 e n. 18 del 29.05.2008, n. 35 del 03.04.2017 e n. 5 del 14.01.2021 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare in proprietà le aree concesse in diritto di superficie ricadenti nei P. di Z. 167 I, II, III e IV Decennio.

## **2.CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

- Il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà va determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 legge 448/98 così come sostituito dall'art. 22 bis della L. 108/2021, il quale stabilisce che: *"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per*

*le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione”;*

Il comma 49-bis del citato art.31, introdotto dalla legge 106/2011 e sostituito dall'art. 22 bis della L. 108/2021, ha dato la possibilità, pagando un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale e determinato in misura pari ad una percentuale di quello calcolato ai sensi del comma 48, di rimuovere 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 dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento stabilendo i valori massimi in base alle superficie residenziale catastale compresa delle pertinenze.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 combinato disposto con l'art. 22 bis della L. 108/2021 ha introdotto la formula analitica al fine di determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'art.31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della L.448/1998 nella seguente maniera:

$CRV = (Cc.48) * QM * (ADC - ATC) / ADC$  ed in caso di convenzione della durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5:  
 $CRVs = CRV * 0,5$

## **2.1. Corrispettivo per Trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà**

Come stabilito dal citato art. 31 co. 48 così come sostituito dall'art. 22 bis della L. 108/2021 il corrispettivo per la trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà (Cc.48) è determinato in misura pari al 60 per cento della media del valore venale del bene (CA) e del reddito domenicale rivalutato (Rdr), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati (DSr), sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui son stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree e non può essere superiore al costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art.31, comma 47, della legge n.448/1998:

$$Cc.48 = (((CA + Rdr) \times 0,5) \times 0,60) - DSr$$

Relativamente all'individuazione del valore venale delle aree (CA) si è proceduto alla stima utilizzando il procedimento sintetico, cosiddetto per "incidenza percentuale", con il quale si determina il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio che su esso si può realizzare.

Il valore dell'area viene determinato attraverso la conoscenza della percentuale di incidenza rispetto al valore della costruzione che su di essa può essere edificata.

$$i \text{ (incidenza percentuale)} = \text{Valore dell'area} / \text{Valore complessivo dell'immobile}$$

L'incidenza percentuale, attuale, rilevabile dalle tabelle OMI (valore medio), del costo del fattore area sul valore del prodotto finito, varia tra il 14% e il 18% a seconda delle zone.

Il valore al mq del prodotto edilizio (PS) è stato determinato sulla base delle quotazioni estrapolate dalla banca dati OMI (valori medi). Tenuto conto che dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo normale (edilizia esistente), per determinare il valore riferito ai nuovi edifici (stato conservativo ottimo), che è quello a cui fare riferimento per il valore dell'area, ad esse è stato applicato un moltiplicatore pari a 1,3, come indicato nel provvedimento dell'Agenzie delle Entrate del 27.07.2007.

Considerato che le abitazioni civili prese a riferimento dall'OMI includono sia edifici unifamiliari che plurifamiliari, per tener conto della tipologia edilizia realizzata nell'area si considera un coefficiente ( $I_C$ ). Di seguito vengono riportati i valori di detti coefficienti ( $I_C$ ):

Tipologia	$I_C$
Plurifamiliare	1,00
Schiera o quadrifamiliare	1,10
uni-bifamiliare	1,15

Per le destinazioni d'uso non residenziali quali uffici e negozi è stato utilizzato lo stesso criterio prendendo a riferimento i relativi valori della banca dati OMI.

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al mc si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di ragguglio (mq/mc) che tiene conto di un'altezza di interpiano di 3 metri incrementata del 15%, così da includere le parti comuni e le entità accessorie.

Per quanto fin qui esposto e come sostituito dall'art. 22 bis della L. 108/2021 il costo dell'area così come determinato (Cc.48) non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 dell'art 31 della Legge n.448/1998, con l'ulteriore limite massimo di Euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di Euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'atto di stipulazione della relativa convenzione.

## **2.2. Rimozione vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative**

Ai sensi dell'articolo 1 del D.M. 151/2020 il corrispettivo (CRV) per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione viene determinato in misura pari ad una percentuale di quello calcolato ai sensi del comma 48 dell'articolo 31, nel modo seguente.

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

Dove:

“Cc.48” è l'importo determinato al precedente paragrafo 2.1 (Corrispettivo trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà vincolata);

“QM” è la quota millesimale;

“ADC” è il numero degli anni di durata della convenzione (99 nel caso del Comune di Rieti)

“ATC” è il numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data della stipula della convenzione originaria, fino alla durata massima della convenzione;

Il DM 151/2020 al comma 3 dell'art. 1 dispone altresì che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni (99 anni è il caso del Comune di Rieti), il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

Dove:

“CRVs” è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cessione diritto di superficie;

Per quanto fin qui esposto e come sostituito dall'art. 22 bis della L. 108/2021 il corrispettivo di affrancazione (CRVs) così determinato non può superare il limite massimo di Euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di Euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'atto di stipulazione della relativa convenzione.

Funzionario Tecnico  
Arch. Emanuele Grillo

Il Dirigente  
Ing. Roberto Di Marco

ALLEGATO "A"

PIANO DI ZONA "167"													
AREE II - III - IV DECENNIO e IV DECENNIO AMPL.	LOCALITA'	VALORE AGE	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE URBANISTICA SOTTOZONA	SUPERFICIE EDIFICABILE		DIRITTO DI PROPRIETA'		COSTO AREA	VOLUME REALIZZABILE	OPERE DI URBANIZZAZIONE		PREZZO DI CESSIONE
					MQ	MQ	MQ	MQ			€/mq	Opere L. 10/77	
MICIOCCELLI A IV DEC. AMPL.		144.5	RESIDENZIALE	B4	7.550,00	SI	NO	NO	€ 1.047.625,00	21.750,00	€ 15,95	€ 346.917,50	€ 1.394.542,50
MICIOCCELLI A IV DEC. AMPL.		144.5	RESIDENZIALE	B4	2.095,00	SI	SI	SI	€ 302.727,50	6.285,00	€ 15,95	€ 100.245,75	€ 402.973,25
					9.545,00				€ 1.350.352,50			€ 447.158,25	€ 1.797.510,75
MICIOCCELLI B IV DEC. AMPL.		144.5	RESIDENZIALE	B4	4.200,00	SI	NO	NO	€ 606.900,00	12.600,00	€ 15,95	€ 200.970,00	€ 807.870,00
MICIOCCELLI B IV DEC. AMPL.		144.5	RESIDENZIALE	B4	1.350,00	SI	SI	SI	€ 195.075,00	4.050,00	€ 15,95	€ 64.597,50	€ 259.672,50
					5.550,00				€ 801.975,00			€ 265.567,50	€ 1.067.542,50
MICIOCCELLI VIA DE JULIIS IV DEC. AMPL.		187	RESIDENZIALE	B4	11.125,00	SI	NO	NO	€ 2.080.375,00	33.375,00	€ 15,95	€ 532.331,25	€ 2.612.706,25
MICIOCCELLI VIA DE JULIIS IV DEC. AMPL.		187	AC	B4	1.400,00	SI	NO	NO	€ 261.800,00	5.600,00	€ 17,11	€ 95.816,00	€ 357.616,00
					11.445,00				€ 2.342.175,00			€ 628.147,25	€ 2.970.322,25
CAMPOLONIANO A IV DEC. AMPL.		170	RESIDENZIALE	B4	2.655,00	SI	NO	NO	€ 621.350,00	10.965,00	€ 17,30	€ 189.694,50	€ 811.044,50
CAMPOLONIANO A IV DEC. AMPL.		170	AC2	B4	5.000,00	SI	NO	NO	€ 850.000,00	18.750,00	€ 19,09	€ 357.937,50	€ 1.207.937,50
CAMPOLONIANO A IV DEC. AMPL.		170	AC1	B4	1.800,00	SI	NO	NO	€ 306.000,00	6.750,00	€ 19,09	€ 128.857,50	€ 434.857,50
					10.455,00				€ 1.777.350,00	36.465,00		€ 676.489,50	€ 2.453.839,50
CAMPOLONIANO B IV DEC. AMPL.		161.5	RESIDENZIALE	B4	8.643,98	SI	NO	NO	€ 1.396.002,77	25.931,94	€ 16,80	€ 435.656,59	€ 1.831.659,36
CAMPOLONIANO B IV DEC. AMPL.		161.5	AC	B4	270,00	SI	NO	NO	€ 43.605,00	1.080,00	€ 18,25	€ 19.710,00	€ 63.315,00
					8.913,98				€ 1.439.607,77			€ 455.366,59	€ 1.894.974,36
CAMPOLONIANO C IV DEC. AMPL.		153	RESIDENZIALE	B4	11.650,00	SI	NO	NO	€ 1.782.450,00	34.950,00	€ 17,27	€ 603.566,50	€ 2.386.016,50
BORGIO S. ANTONIO IV DEC. AMPL.		191.25	RESIDENZIALE	B4	11.500,00	SI	NO	NO	€ 2.199.375,00	33.000,00	€ 14,54	€ 479.820,00	€ 2.679.195,00
BORGIO S. ANTONIO IV DEC. AMPL.			AC	B4	2.700,00	SI	NO	NO	€ 252.871,87	9.450,00	ESENTI art. 17 comma 1 lett. c	€ 252.871,87	€ 505.743,74
									€ 2.452.246,87			€ 479.820,00	€ 2.932.066,87
MICIOCCELLI IV DEC.			AC	B4	375,00	SI	NO	NO	€ 38.061,00	1.405,00	€ 19,90	€ 27.935,50	€ 66.000,50
VAZIA II DEC.			AC	F4	2.050,00	SI	NO	NO	€ 244.078,13	7.688,00	€ 20,47	€ 157.373,36	€ 401.451,49
MICIOCCELLI II DEC.			AC	F4	9.120,00	SI	NO	NO	€ 475.329,91	34.200,00	€ 19,90	€ 680.580,00	€ 1.155.909,91
QUATTRO STRADE II DEC.			AC	F4	2.620,00	SI	NO	NO	€ 117.900,00	9.825,00	€ 21,46	€ 210.844,50	€ 328.744,50
VAZIA - MADONNA DEL PASSO II DEC.			AC	F4	980,00	SI	NO	NO	€ 47.040,00	3.675,00	€ 20,11	€ 73.904,25	€ 120.944,25
<b>TOTALI</b>									€ 922.409,04			€ 1.150.651,61	€ 2.073.070,65
									€ 12.568.566,18			€ 4.706.797,20	€ 17.275.363,38

LEGENDA

B4 - CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

F4 - SERVIZI PUBBLICI

PREZZO DI CESSIONE - COSTO AREA + OPERE DI URBANIZZAZIONE

COPIA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la disposizione del Presidente del Consiglio Giuliano Sanesi prot. n. 15385 del 30 marzo 2020 in merito all'emergenza COVID-19 con la quale, tra l'altro all'allegato 1) vengono disciplinate le modalità dello svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale.

Sono presenti in aula consiliare, muniti dei prescritti dispositivi di sicurezza, il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco, il Sindaco Antonio Cicchetti, il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini coadiuvato dalla dipendente della Segreteria Generale Roberta Silvaggi e la dipendente della Vice Segreteria Generale Alessia Angelucci. Sono Presenti gli Assessori Antonio Emili, Gianfranco Formichetti, Giovanna Palomba, Daniele Sinibaldi.

I consiglieri partecipano al Consiglio Comunale in video conferenza.

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal Dirigente del Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio - Ing. Roberto Di Marco;

VISTO il parere favorevole di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica espresso dal dirigente del Settore del Settore IV – Pianificazione e Gestione del Territorio - Ing. Roberto Di Marco;

VISTO il parere favorevole di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile espresso dal dirigente del Settore III Finanze e Patrimonio, dott.ssa Paola De Biaggio;

CONSIDERATO che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Permanente n. 1 Pianificazione, Lavori Pubblici, Ambiente e Territorio nella seduta del 21 febbraio 2022, come da attestazione del presidente della Commissione Matteo Carrozzi prot. n. 10381 del 22 febbraio 2022, disponibile agli atti;

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco introduce la proposta di deliberazione recante ad oggetto: *“D.L. 28 Febbraio 1983 n. 55 convertito in Legge 24.04.1983 n.131 Art. 14, verifica delle aree, determinazione del prezzo di cessione. Rettifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2021”*.

Il consigliere Alessandro Mezzetti chiede che sia sospesa la seduta per una pausa, il Vice Presidente Angela Di Marco ritiene di trattare, prima della sospensione della seduta, il punto all'ordine del giorno appena introdotto. Non essendo stata accordata la pausa richiesta, il consigliere Mezzetti chiede che sia messo a verbale il suo allontanamento, necessitando di pausa.

L'assessore Antonio Emili illustra la presente proposta di deliberazione.

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco apre la discussione e, non registrando richieste di intervento, chiude la discussione e pone in votazione per appello nominale la proposta di deliberazione recante ad oggetto: *“D.L. 28 Febbraio 1983 n. 55 convertito in Legge 24.04.1983 n.131 Art. 14, verifica delle aree, determinazione del prezzo di cessione. Rettifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2021”* **che viene approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 17 consiglieri: Matteo Carrozzi, Roberto Casanica, Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di Marco,**

## COPIA

Fabrizio Di Vittorio, Roberto Donati, Stefano Eleuteri, Francesco Forgini, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Fabio Nobili, Alberta Paris, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi, ed Antonio Tosoni, il voto contrario di n. 1 consiglieri: Alessio Angelucci.

Si astengono n. 3 consiglieri: Giosuè Calabrese, Giovanni Ludovisi, e Carlo Ubertini.

Risultano assenti n. 11 consiglieri: Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Simone Labonia, Elena Leonardi, Maria Teresa Manzi, Domenico Mareri, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli, Maurizio Ramacogi, Mauro Rossi, ed Andrea Sebastiani.

Il Vice Presidente del Consiglio Angela Di Marco, sentito il Segretario Generale dott.ssa Laura Mancini in merito alla votazione dell'immediata esecutività dell'atto, propone ai consiglieri collegati in video conferenza e che hanno appena espresso il loro voto, di procedere all'appello nominale dei consiglieri contrari, astenuti ed assenti.

L'immediata esecutività della presente deliberazione di Consiglio Comunale viene approvata con il voto favorevole del Sindaco e di n. 17 consiglieri: Matteo Carrozzoni, Roberto Casanica, Claudia Chiarinelli, Morena De Marco, Angela Di Marco, Fabrizio Di Vittorio, Roberto Donati, Stefano Eleuteri, Francesco Forgini, Angelo Gregori, Moreno Imperatori, Fabio Nobili, Alberta Paris, Letizia Rosati, Ettore Italo Saletti, Giuliano Sanesi, ed Antonio Tosoni.

Si astengono n. 4 consiglieri: Giosuè Calabrese, Giovanni Ludovisi, Mauro Rossi e Carlo Ubertini.

Risultano assenti n. 11 consiglieri: Alessio Angelucci, Enzo Antonacci, Emiliana Avetti, Simone Labonia, Elena Leonardi, Maria Teresa Manzi, Domenico Mareri, Alessandro Mezzetti, Simone Petrangeli, Maurizio Ramacogi, ed Andrea Sebastiani.

Al termine della votazione il Vice Presidente Angela Di Marco comunica la sospensione dei lavori dalle ore 14:00 per 15 minuti.

Gli interventi di cui sopra sono integralmente riportati nella registrazione digitale e nel testo stenotipato che ancorché non materialmente allegato alla presente deliberazione, verrà depositato agli atti.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**SETTORE IV – Edilizia e Urbanistica**

**IL DIRIGENTE**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**D.L. 28 Febbraio 1983 n. 55 convertito in Legge 24.04.1983 n.131 Art. 14, verifica delle aree, determinazione del prezzo di cessione. Rettifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2021**

*“si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

**MOTIVAZIONE DEL PARERE**

*Acquisita la relazione inoltrata dal Responsabile del Procedimento, si esprime il presente parere sulla scorta dei webinar dell'Anci e delle evoluzioni normative e interpretative che stanno interessando la materia della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione dei vincoli.*

**Il Dirigente del Settore**

Comune di Rieti, li 02/03/2022

---

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DI MARCO ROBERTO

CODICE FISCALE: TINIT-DMRRRT83C06H501D

DATA FIRMA: 02/03/2022 13:31:28

IMPRONTA: 30393861616339353739663762343762303131373864303839636131396236393062386631393233

---

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**SETTORE: FINANZIARIO**

**DIRIGENTE**

*Sulla presente proposta di deliberazione avente ad oggetto*

**D.L. 28 Febbraio 1983 n. 55 convertito in Legge 24.04.1983 n.131 Art. 14, verifica delle aree, determinazione del prezzo di cessione. Rettifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2021**

✓ **PARERE DOVUTO:**

**1. PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

*“Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile”.*

**MOTIVAZIONE DEL PARERE**

Comune di Rieti, li 03/03/2022

**Il Responsabile del Settore Finanze e patrimonio**

**Dott.ssa Paola De Biaggio**

---

---

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DE BIAGGIO PAOLA

CODICE FISCALE: TINIT-DBGPLA70D60E472U

DATA FIRMA: 03/03/2022 09:00:52

IMPRONTA: 32383830616339613064666162636133303637363732353436343730393334346664343066333963

CÓPIA

Dal che si è redatto il presente verbale letto, approvato e sottoscritto,

Il Vice Presidente del Consiglio  
f.to Angela Di Marco

Il Segretario Generale  
f.to Dott ssa Laura Mancini

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69, in data 16 marzo 2022 viene pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi.

Li 16 marzo 2022

L'Addetto di Segreteria  
f.to (Roberta Silvaggi)

---

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

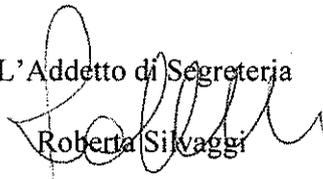
La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 10 Marzo 2022 (art.134 comma 4 D. Lgs del 18/08/2000 n. 267)

Il Segretario Generale  
f.to Dott ssa Laura Mancini

Per copia conforme all'originale.

Rieti, li, 16/03/2022

L'Addetto di Segreteria

  
Roberta Silvaggi