



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione Numero 4 del 22/02/2022**

**OGGETTO:MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA APPROVATO CON D.C.C. N. 42 DEL 30/06/2021 A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 108 DEL 29 LUGLIO 2021. APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventidue, il giorno ventidue del mese di Febbraio, alle ore 18:30, presso la sede comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 73, comma 1 del Decreto-legge n. 18 del 17.03.2020 e dell'art. 6 D.L. n. 105 del 23.07.2021 si è riunito il Consiglio Comunale in presenza a seguito di apposita convocazione per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

CECCHINI ARIANNA	Sindaco	P
GIUNTINI SIMONA	Consigliere	P
MANGINI FEDERICO	Consigliere	P
CECCONI MARCO	Consigliere	P
SALVADORI MARCO	Consigliere	P
MARIANELLI ALESSANDRA	Consigliere	P
PASQUALETTI LUCA	Consigliere	P
BACHEROTTI ALESSANDRO	Consigliere	P
CAPPELLINI ALICE	Consigliere	P
CEI MATTIA	Consigliere	P
NANNA ANTONIO	Consigliere	P
GIUNTINI BARBARA	Consigliere	P
LANDOLFI ALFREDO	Consigliere	Assente

Presiede la seduta, Sindaco Arianna Cecchini.

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Comunale Alessandro Paolini.

Il Sindaco, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione il Consiglio ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale.

## ESTRATTO DEL VERBALE DI SEDUTA

*Illustra l'Ass. Mangini, che in particolare evidenzia come la presente modifica consista in un adeguamento del regolamento alla mutata realtà normativa.*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **Premesso che:**

- che in applicazione delle leggi n. 549/95 e n. 662/96 ed in ultimo della legge n. 448/98, anche a seguito dell'introduzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a disciplinare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, per la sostituzione delle convenzioni e per l'eliminazione dei vincoli legati alla libera commerciabilità degli alloggi realizzati su aree Peep;

**Visto** a tal proposito la propria deliberazione n. 42 del 30/06/2021, che disciplina le procedure per la determinazione dei corrispettivi e per le loro modalità di pagamento che ha recepito tali procedure;

**Considerato** che in particolare, la sopra richiamata delibera di C.C. n. 42/2021, aveva lo scopo, per l'amministrazione comunale, di attivare una campagna di comunicazione puntuale, inviando ai singoli proprietari degli alloggi idonea comunicazione per l'eliminazione di tutti i vincoli Peep e poter giungere alla libera commercializzazione degli alloggi, come auspicato dalla normativa;

**Osservato** come le novità introdotte alla materia dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108, al fine di accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rimozione dei vincoli convenzionali per la libera circolazione degli immobili ivi costruiti, che riguardano in maniera particolare le procedure di calcolo del corrispettivo per consentire tale trasformazione, che possono essere sintetizzate nel modo seguente:

- per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli non si considera più il valore venale dell'area, bensì il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, che, all'atto pratico, corrisponde a poco più della metà del valore venale dell'area.

-l'introduzione, per i corrispettivi calcolati, di valori -tetti- massimi, a 5.000,00 e 10.000,00 euro, in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138;

#### **Esaminata:**

- la documentazione predisposta dal Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio, costituita da:

1. Relazione per l'aggiornamento dei valori di calcolo dei corrispettivi di cui al Regolamento approvato con D.C.C. n. 42 del 30 giugno 2021 a seguito delle novità normative introdotte con Legge 108 del 29 Luglio 2021 (**allegato C**);

2. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili

costruiti in regime di edilizia convenzionata approvato con propria deliberazione n. 42/2021 (**allegato D**);

3. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, modificato in ragione delle intervenute novità apportate dalla Legge 108 del 29 luglio 2021, come sopra illustrate (**allegato E**);

4. Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, con evidenziate in rosso le aggiunte apportate ed in giallo barrato le eliminazione allo stesso, a seguito delle intervenute modifiche normative sopra richiamate (**allegato F**);

#### **Dato atto che:**

- ai sensi dell'articolo 23, comma 1, del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n° 33, il presente atto verrà pubblicato sul sito internet del Comune ai fini di assolvere agli obblighi di pubblicazione dello stesso;

- ai sensi dell'articolo 3 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, il presente atto, sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente in apposita sezione, assieme alle procedure, alla modulistica, ai dati rilevanti ed agli schemi delle convenzioni tipo già approvati con precedente propria deliberazione n. 42 del 30 giugno 2021 e che restano invariati in quanto non modificati dalle intervenute nuove disposizioni;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla competente Commissione Consiliare;

**Ritenuto** opportuno concedere al presente provvedimento l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza, in virtù di quanto disposto dalla Legge 108 del 29 luglio 2021, e dagli obiettivi programmatici a livello nazionali posti dalla stessa, al fine di accelerare le procedure per addivenire alla libera circolazione degli immobili costruiti in aree P.E.E.P., sospesa dall'entrata in vigore della nuova normativa, che, in assenza di procedure chiare e trasparenti, limita ai proprietari di tali alloggi, di poter procedere alla loro vendita in forma libera;

#### **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 23 dicembre 1996, n. 662 e s.m.i.;
- la Legge 29 dicembre 1998 n°, 448, e s.m.i.;
- la Legge 29 luglio 2021 n° 108;
- 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 nella 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 M.E.F. 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;

**Visto** il vigente Statuto Comunale;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21.05.2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio, che si allega alla presente deliberazione e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato A**);

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Settore IV Finanziario, che si allega alla presente deliberazione e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato B**);

**Ravvisata** la propria competenza ai sensi dell'articolo 42 del richiamato d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**Verificata** l'assenza di situazioni di incompatibilità dei consiglieri presenti e votanti, ai sensi dell'articolo 78, comma 2, del decreto legislativo n. 267 del 2000 (T.U.E.L.), rispetto alle osservazioni presentate;

**Visti** gli articoli 107 e 109 del D.Lgs 267/2000;

**Visto** l'art. 179 del D.Lgs. 267/2000;

**Ritenuto** dover provvedere in merito;

*Il consiglio comunale, con n. 9 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Cei, Nanna e Giuntini), espressi in forma palese, per alzata di mano, dai n. 12 consiglieri presenti e 9 votanti;*

## **DELIBERA**

**1 Di richiamare** la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**2 Di dare atto** che, in recepimento dei disposti normativi introdotti con la Legge n. 108 del 29 luglio, 2021, si rende necessario aggiornare il "Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di

edilizia convenzionata”, approvato con propria deliberazione n. 42 del 30 giugno 2021;

**3 In virtù di quanto sopra, di approvare:**

- l'allegato “Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/1971, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” aggiornato secondo le novità introdotte in merito al calcolo dei corrispettivi dalla Legge 108 del 29 luglio 2021 (**allegato E**);

**4. Di lasciare** invariate tutte le altre decisioni assunte con la propria deliberazione 42 del 30 giugno 2021 non in contrasto con la vigente normativa;

**5. Di demandare** al Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio la formalizzazione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente Deliberazione, compreso la rappresentazione dell'Ente agli atti di cessione delle aree e/o di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3 del T.U.E.L. 267/2000 ed anche in ossequio ai disposti dell'articolo 3 del Decreto n. 151 del 28 settembre 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

**6. Di autorizzare** il Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio ad apportare modifiche non sostanziali agli atti sopra approvati che si rendano necessarie per la redazione, formalizzazione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente Deliberazione;

**7. Di dare atto** che ai sensi della Legge n. 241/90, il responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il Responsabile del Settore I - “Uso ed Assetto del Territorio” Ing. Fabio Talini;

**8. Di rendere noto** che, ai sensi dell'art. 3, comma 4° della Legge n. 241/90, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso al T.A.R. e al Capo dello Stato;

**9. Di allegare** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e successive modifiche ed integrazioni (**allegato A**);

**10. Di allegare** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e successive modifiche ed integrazioni (**allegato B**);

Successivamente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4<sup>a</sup> comma, dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n.267;

*Con autonoma e separata votazione, con n. 9 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Cei, Nanna e Giuntini), espressi in forma palese, per alzata di mano, dai n. 12 consiglieri presenti e 9 votanti, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva.*

Il presente verbale è composto da n. 6 pagine e n. 6 allegati

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
Alessandro Paolini/ ArubaPEC S.p.A.



Comune di Capannoli  
Provincia di Pisa

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio  
Servizio: Settore I Uso ed assetto del Territorio

OGGETTO :

**Parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2022 ad oggetto:**

**“MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA APPROVATO CON D.C.C. N. 42 DEL 30/06/2021 A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 108 DEL 29 LUGLIO 2021. APPROVAZIONE.” .**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Capannoli, 16/02/2022

Responsabile  
Fabio Talini / ArubaPEC S.p.A.



Comune di Capannoli  
Provincia di Pisa

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio  
Servizio: Settore I Uso ed assetto del Territorio

OGGETTO :

**Parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla  
Proposta di Deliberazione del Consiglio n. 2 del 16/02/2022 ad oggetto:**

**“MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI STIPULATE AI  
SENSI DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI  
PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA  
APPROVATO CON D.C.C. N. 42 DEL 30/06/2021 A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE  
DELLA LEGGE 108 DEL 29 LUGLIO 2021. APPROVAZIONE.” .**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in  
oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Capannoli, 17/02/2022

Il Responsabile  
Barbara Menciacchi / ArubaPEC S.p.A.





# COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

**REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI  
CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI  
DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA  
PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI  
VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI  
IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI  
EDILIZIA CONVENZIONATA**

Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XX/XX/2021

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# INDICE

<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI.....</b>	<b>5</b>
1 - Oggetto del regolamento.....	5
2 - Beneficiari.....	5
3 - Domande.....	5
4 - Obblighi dei beneficiari.....	5
5 - Versamento del corrispettivo.....	6
6 - Spese.....	7
<b>CAPO II – DEFINIZIONI.....</b>	<b>7</b>
7 - Microzone interessate.....	7
8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc).....	7
9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir).....	7
10 - Quota millesimale (Qm).....	7
<b>CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI.....</b>	<b>7</b>
11 - Valori immobiliari.....	7
12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct).....	8
13 - Interventi di riforma economico sociale.....	8
14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp).....	8

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

## 1 - Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto:

- 1- la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- 2- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971;
- 3- la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e all'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi").

## 2 - Beneficiari

Possono ottenere la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi, di unità immobiliari a diversa destinazione, titolari di alloggi e/o unità immobiliari soggette agli obblighi stabiliti da tali convenzioni.

Possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, i soggetti di cui al primo comma del presente articolo, i soggetti che hanno stipulato convenzioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed i soggetti che hanno stipulato convenzioni ex articolo 8 Legge 28 gennaio 1977 n° 10, oggi articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le persone fisiche che vi abbiano interesse, purché siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Non è consentita la rimozione dei vincoli al costruttore.

## 3 - Domande

Le domande per la sostituzione di convenzioni, di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio e/o unità immobiliari, devono essere presentate al Comune; per la data, fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo dello stesso. Nei trenta giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

Le domande presentate devono essere accompagnate dal contratto di acquisto, dalla planimetria dell'alloggio e, se presente, dalla tabella millesimale condominiale.

Le domande di acquisto, pervenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente regolamento, conservano efficacia.

## 4 - Obblighi dei beneficiari

Il Comune, a seguito della domanda del proprietario dell'alloggio, comunica all'interessato, con raccomandata AR, il corrispettivo da versare per la sostituzione della convenzione, della trasformazione del diritto di superficie e/o il corrispettivo per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio, fatta salva l'esatta determinazione della rivalutazione degli oneri di concessione dell'area e/o del diritto di superficie da calcolarsi al momento della

stipula.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro un anno dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; è fatta salva la possibilità, per l'interessato, di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui all'articolo 3.

L'accettazione, comporta l'obbligo da parte dell'interessato, di comparire davanti al notaio il giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune per la stipula.

## 5 - Versamento del corrispettivo

Il versamento del corrispettivo dovrà avvenire secondo le seguenti modalità, a seconda della tipologia di richiesta avanzata e precisamente:

1- Per la sostituzione di convenzione o per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio, contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e/o ex art. 10 L. 10 del 28/01/1977, oggi sostituito dall'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi"):

-al momento dell'accettazione, gli assegnatari dovranno versare una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale. Contestualmente alla comunicazione di comparire davanti al notaio per la stipula della convenzione sostitutiva, sarà trasmesso all'interessato l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Il versamento del restante 70% del corrispettivo, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale alla stipula delle relative convenzioni sostitutive o sostituito, con un pagamento rateale di massimo 4 rate semestrali a partire dalla data di accettazione del corrispettivo, garantite con idonea polizza fideiussoria, previa verifica che da parte degli assegnatari risultino adempite tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale in ordine al rispetto delle convenzioni di assegnazione ex art. 35 Legge n. 865/1971 (convenzione P.E.E.P.).

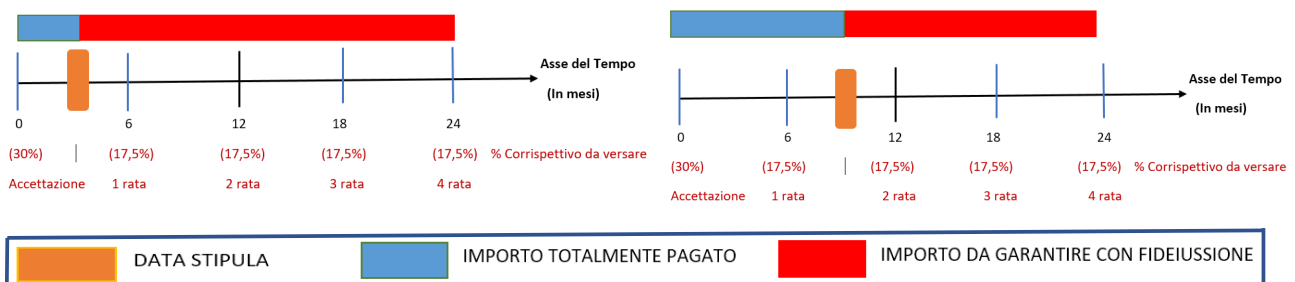
Nel caso di pagamento in un'unica soluzione, lo stesso deve essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto e la quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

2-su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del restante 70 % del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria, che sarà acquisita agli atti del Comune, prima della stipula dell'atto/convenzione, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della quota afferente la caparra previa presentazione della polizza a garanzia della quota dilazionata. Le rate decorreranno dalla data di accettazione e dovranno essere in ogni modo saldate prima della stipula nel caso la stessa sia effettuata dopo la scadenza di almeno una di esse. La polizza sarà svincolata al termine dei pagamenti convenuti e restituita all'intestatario.

Si riporta uno schema grafico illustrante i pagamenti rateali, con sottostante Legenda:



## **6 - Spese**

Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, inerenti e conseguenti la sostituzione della convenzione, la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, sono a totale carico del proprietario richiedente la trasformazione. L'interessato ha la facoltà di designare il notaio con cui intende stipulare l'atto, la cui stipula avverrà obbligatoriamente presso il Palazzo Comunale, comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo; in difetto sarà il Comune a provvedere alla sua nomina dandone tempestiva comunicazione all'interessato.

## **CAPO II – DEFINIZIONI**

### **7 - Microzone interessate**

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.3.98, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.96 n. 662. Il comune di Capannoli risulta interamente composto dalla microzona 1.

La microzona 1 è suddivisa dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nelle seguenti Fasce/zone:

- 1) Suburbana/Santo Pietro Belvedere;
- 2) Centrale/Capoluogo, Solaia;
- 3) Extraurbana/zona collinare.

### **8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc)**

Per oneri di concessione del diritto di superficie (o eventualmente di concessione del diritto di proprietà qualora si tratti di sostituzione di convenzione o rimozione dei vincoli di prezzo) s'intende il corrispettivo pagato, dal concessionario al Comune, per l'assegnazione dell'area di cui si chiede la trasformazione. Gli oneri di concessione sono costituiti dai costi sostenuti per l'acquisizione del diritto di superficie (o di proprietà) ed i costi per l'urbanizzazione dell'area, questi ultimi calcolati secondo valori tabellari in funzione del volume costruito (oneri di urbanizzazione) o dal costo delle opere realizzate direttamente dal concessionario.

### **9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir)**

Per indice di rivalutazione ISTAT, si intende la 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.

### **10 - Quota millesimale (Qm)**

La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale condominiale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, si intende la parte proporzionale del fabbricato, ottenuta dividendo la superficie dell'alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

## **CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

### **11 - Valori immobiliari**

I valori dei fabbricati sono ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliare fornite semestralmente dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo economico e popolare, in relazione alla zona interessata come definita all'art. 7.

Il valore immobiliare dell'area si considera pari al 20% del valore del prodotto edilizio finito.

## **12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct)**

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto temporaneo di superficie in proprietà, dell'intero fabbricato, è pari al 60% del valore venale dell'area edificabile al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, secondo la seguente formula:

$$Ct = Vm \times 0,20 \times 0,60 - Oc \times Ir$$

Dove:

Ct = Corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà dell'intero fabbricato;  
Vm = Valore di mercato medio relativo allo stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico e popolare dell'intero fabbricato (quotazioni OMI);  
Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà di cui all'art. 8;  
Ir = Indice di rivalutazione di cui all'art. 9;

Il corrispettivo della singola unità immobiliare dovuto, è calcolato con la seguente formula:

$$Ctm = Ct \times Qm$$

Dove:

Ctm = Corrispettivo della singola unità immobiliare;  
Ct = Corrispettivo di trasformazione, da diritto di superficie in piena proprietà, dell'intero fabbricato;  
Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

Si precisa che il soprarichiamato corrispettivo, è calcolato in riferimento ai disposti dell'articolo 31, comma 48 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448, e per gli utilizzi di tale articolo.

## **13 - Interventi di riforma economico sociale**

Gli interventi P.E.E.P. non possono essere inquadrati quali "interventi di riforma economico sociale" di cui all'art. 37, 1 comma, del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, e quindi, nella determinazione del valore dell'area, non è applicabile la prevista riduzione del 25%.

## **14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp)**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, è pari al 50% del corrispettivo di trasformazione, di cui art. 12 del presente Regolamento, abbattuto di una percentuale riferita agli anni mancanti allo scadere della convenzione, secondo la seguente formula:

$$Cp = (Ct \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Qm$$

Dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;  
Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;  
ADC = Numero di anni di durata della convenzione;  
ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;  
Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa fra 60 e 99 anni, il valore di Cp è abbattuto del 50%, secondo la seguente formula:

$$Cps = Cp \times 0,50$$





# COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

**REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI  
CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI  
DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA  
PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI  
VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI  
IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI  
EDILIZIA CONVENZIONATA**

Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2021

Regolamento modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XX/XX/2022

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# INDICE

<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI.....</b>	<b>5</b>
1 - Oggetto del regolamento.....	5
2 - Beneficiari.....	5
3 - Domande.....	5
4 - Obblighi dei beneficiari.....	5
5 - Versamento del corrispettivo.....	6
6 - Spese.....	7
<b>CAPO II – DEFINIZIONI.....</b>	<b>7</b>
7 - Microzone interessate.....	7
8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc).....	7
9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir).....	7
10 - Quota millesimale (Qm).....	7
<b>CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI.....</b>	<b>7</b>
11 - Valori immobiliari.....	7
12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct).....	8
13 - Interventi di riforma economico sociale.....	8
14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp).....	8

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

## 1 - Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto:

- 1- la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- 2- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971;
- 3- la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e all'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi").

## 2 - Beneficiari

Possono ottenere la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi, di unità immobiliari a diversa destinazione, titolari di alloggi e/o unità immobiliari soggette agli obblighi stabiliti da tali convenzioni.

Possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie purché siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, i soggetti di cui al primo comma del presente articolo, i soggetti che hanno stipulato convenzioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed i soggetti che hanno stipulato convenzioni ex articolo 8 Legge 28 gennaio 1977 n° 10, oggi articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le persone fisiche che vi abbiano interesse, purché siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Non è consentita la rimozione dei vincoli al costruttore.

## 3 - Domande

Le domande per la sostituzione di convenzioni, di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio e/o unità immobiliari, devono essere presentate al Comune; per la data, fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo dello stesso. Nei novanta giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute, pervenendo alla definizione della procedura.

Le domande presentate devono essere accompagnate dal contratto di acquisto, dalla planimetria dell'alloggio e, se presente, dalla tabella millesimale condominiale.

Le domande di acquisto, pervenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente regolamento, conservano efficacia.

## 4 - Obblighi dei beneficiari

Il Comune, a seguito della domanda del proprietario dell'alloggio, comunica all'interessato, con raccomandata AR, il corrispettivo da versare per la sostituzione della convenzione, della trasformazione del diritto di superficie e/o il corrispettivo per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio, fatta salva l'esatta determinazione della rivalutazione degli oneri di concessione dell'area e/o del diritto di superficie da calcolarsi alla data della stipula.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro un anno dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; è fatta salva la possibilità, per l'interessato, di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui all'articolo 3.

L'accettazione, comporta l'obbligo da parte dell'interessato, di comparire davanti al notaio il giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune per la stipula.

## 5 - Versamento del corrispettivo

Il versamento del corrispettivo dovrà avvenire secondo le seguenti modalità, a seconda della tipologia di richiesta avanzata e precisamente:

1- Per la sostituzione di convenzione o per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio, contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e/o ex art. 10 L. 10 del 28/01/1977, oggi sostituito dall'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi"):

-al momento dell'accettazione, gli assegnatari dovranno versare una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale. Contestualmente alla comunicazione di comparire davanti al notaio per la stipula della convenzione sostitutiva, sarà trasmesso all'interessato l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Il versamento del restante 70% del corrispettivo, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale alla stipula delle relative convenzioni sostitutive o sostituito, con un pagamento rateale di massimo 4 rate semestrali a partire dalla data di accettazione del corrispettivo, garantite con idonea polizza fideiussoria, previa verifica che da parte degli assegnatari risultino adempite tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale in ordine al rispetto delle convenzioni di assegnazione ex art. 35 Legge n. 865/1971 (convenzione P.E.E.P.).

Nel caso di pagamento in un'unica soluzione, lo stesso deve essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto e la quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

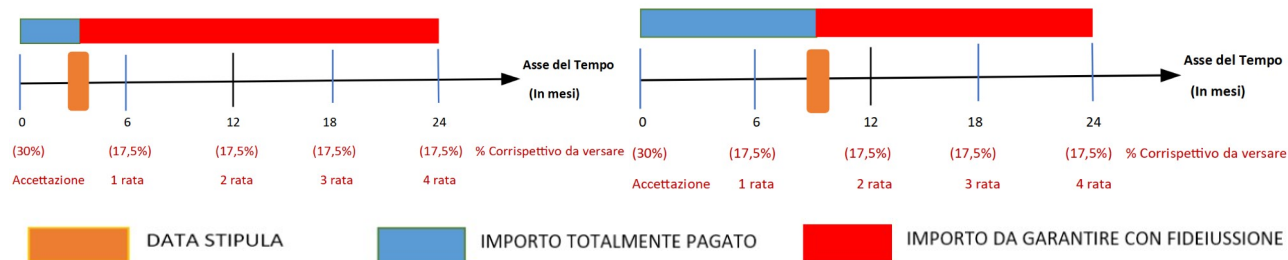
2-su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del restante 70 % del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria, che sarà acquisita agli atti del Comune, prima della stipula dell'atto/convenzione, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della quota afferente la caparra previa presentazione della polizza a garanzia della quota dilazionata. Le rate decorreranno dalla data di accettazione e dovranno essere in ogni modo saldate prima della stipula nel caso la stessa sia effettuata dopo la scadenza di almeno una di esse.

La polizza sarà svincolata al termine dei pagamenti convenuti e restituita all'intestatario.

Si riporta uno schema grafico illustrante i pagamenti rateali, con sottostante Legenda:



## **6 - Spese**

Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, inerenti e conseguenti la sostituzione della convenzione, la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, sono a totale carico del proprietario richiedente la trasformazione. L'interessato ha la facoltà di designare il notaio con cui intende stipulare l'atto, la cui stipula avverrà obbligatoriamente presso il Palazzo Comunale, comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo; in difetto sarà il Comune a provvedere alla sua nomina dandone tempestiva comunicazione all'interessato.

## **CAPO II – DEFINIZIONI**

### **7 - Microzone interessate**

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.3.98, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.96 n. 662. Il comune di Capannoli risulta interamente composto dalla microzona 1.

La microzona 1 è suddivisa dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nelle seguenti Fasce/zone:

- 1) Suburbana/Santo Pietro Belvedere;
- 2) Centrale/Capoluogo, Solaia;
- 3) Extraurbana/zona collinare.

### **8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc)**

Per oneri di concessione del diritto di superficie (o eventualmente di concessione del diritto di proprietà qualora si tratti di sostituzione di convenzione o rimozione dei vincoli di prezzo) s'intende il corrispettivo pagato, dal concessionario al Comune, per l'assegnazione dell'area di cui si chiede la trasformazione. Gli oneri di concessione sono costituiti dai costi sostenuti per l'acquisizione del diritto di superficie (o di proprietà) ed i costi per l'urbanizzazione dell'area, questi ultimi calcolati secondo valori tabellari in funzione del volume costruito (oneri di urbanizzazione) o dal costo delle opere realizzate direttamente dal concessionario.

### **9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir)**

Per indice di rivalutazione ISTAT, si intende la 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.

### **10 - Quota millesimale (Qm)**

La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale condominiale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, si intende la parte proporzionale del fabbricato, ottenuta dividendo la superficie dell'alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

## **CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

### **11 - Valori immobiliari**

I valori dei fabbricati sono ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliare fornite semestralmente dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo economico e popolare, in relazione alla zona interessata come definita all'art. 7.

Il valore immobiliare dell'area si considera pari al 20% del valore del prodotto edilizio finito.

## **12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct)**

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto temporaneo di superficie in proprietà, dell'intero fabbricato, è pari al 60% del valore venale dell'area edificabile al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, secondo la seguente formula:

$$Ct = (Vm \times 0,20 + R.D. \times Cr \times 10) \times 0,5 \times 0,60 - Oc \times Ir$$

Dove:

Ct = Corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà dell'intero fabbricato;  
Vm = Valore di mercato medio relativo allo stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico e popolare dell'intero fabbricato (quotazioni OMI);  
R.D. = reddito dominicale rideterminato con riferimento alla qualità di coltura esistente prima della trasformazione dell'area stessa e sulla base delle tariffe d'estimo vigenti alla data della stima;  
Cr = Coefficiente di rivalutazione del Reddito Dominicale Catastale vigente alla data della stima;  
Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà di cui all'art. 8;  
Ir = Indice di rivalutazione di cui all'art. 9;

Il corrispettivo della singola unità immobiliare dovuto, è calcolato con la seguente formula:

$$Src \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow Ctm = \text{MIN} (Ct \times Qm, 5.000 \text{ €})$$

$$Src > 125 \text{ mq.} \rightarrow Ctm = \text{MIN} (Ct \times Qm, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Ctm = Corrispettivo della singola unità immobiliare;  
Ct = Corrispettivo di trasformazione, da diritto di superficie in piena proprietà, dell'intero fabbricato;  
Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;  
Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);
- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

Si precisa che il soprarichiamato corrispettivo, è calcolato in riferimento ai disposti dell'articolo 31, comma 48 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448, e per gli utilizzi di tale articolo.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto sopra previsto.

Ossia, qualora l'importo minimo sopra calcolato risulti negativo, è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

## **13 - Interventi di riforma economico sociale**

Gli interventi P.E.E.P. non possono essere inquadrati quali "interventi di riforma economico sociale" di cui all'art. 37, 1 comma, del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, e quindi, nella determinazione del valore dell'area, non è applicabile la prevista riduzione del 25%.

## **14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp)**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del



canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di proprietà, è calcolato, secondo la seguente formula:

$$\text{Src} \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 5.000 \text{ €})$$

$$\text{Src} > 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;

Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;

ADC = Numero di anni di durata della convenzione;

ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);

- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa fra 60 e 99 anni, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di superficie, è calcolato secondo la seguente formula:

$$\text{Src} \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 5.000 \text{ €})$$

$$\text{Src} > 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;

Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;

ADC = Numero di anni di durata della convenzione;

ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);

- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

In ogni caso, non è applicabile il calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio, agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.



# COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

**REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI  
CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI  
DELL' ART. 35 DELLA LEGGE 865/71, PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA  
PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI  
VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI  
IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI  
EDILIZIA CONVENZIONATA**

Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2021

Regolamento modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. XX del XX/XX/2021

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# INDICE

<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI.....</b>	<b>5</b>
1 - Oggetto del regolamento.....	5
2 - Beneficiari.....	5
3 - Domande.....	5
4 - Obblighi dei beneficiari.....	5
5 - Versamento del corrispettivo.....	6
6 - Spese.....	7
<b>CAPO II – DEFINIZIONI.....</b>	<b>7</b>
7 - Microzone interessate.....	7
8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc).....	7
9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir).....	7
10 - Quota millesimale (Qm).....	7
<b>CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI.....</b>	<b>7</b>
11 - Valori immobiliari.....	7
12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct).....	8
13 - Interventi di riforma economico sociale.....	8
14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp).....	8

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

# CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

## 1 - Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto:

- 1- la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- 2- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971;
- 3- la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e all'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi").

## 2 - Beneficiari

Possono ottenere la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con convenzioni di cui all' ex articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi, di unità immobiliari a diversa destinazione, titolari di alloggi e/o unità immobiliari soggette agli obblighi stabiliti da tali convenzioni.

Possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie **purché siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento**.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, i soggetti di cui al primo comma del presente articolo, i soggetti che hanno stipulato convenzioni ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed i soggetti che hanno stipulato convenzioni ex articolo 8 Legge 28 gennaio 1977 n° 10, oggi articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le persone fisiche che vi abbiano interesse, purché siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Non è consentita la rimozione dei vincoli al costruttore.

## 3 - Domande

Le domande per la sostituzione di convenzioni, di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio e/o unità immobiliari, devono essere presentate al Comune; per la data, fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo dello stesso. Nei **trenta novanta** giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute, **pervenendo alla definizione della procedura**.

Le domande presentate devono essere accompagnate dal contratto di acquisto, dalla planimetria dell'alloggio e, se presente, dalla tabella millesimale condominiale.

Le domande di acquisto, pervenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente regolamento, conservano efficacia.

## 4 - Obblighi dei beneficiari

Il Comune, a seguito della domanda del proprietario dell'alloggio, comunica all'interessato, con raccomandata AR, il corrispettivo da versare per la sostituzione della convenzione, della trasformazione del diritto di superficie e/o il corrispettivo per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio, fatta salva l'esatta determinazione della rivalutazione

degli oneri di concessione dell'area e/o del diritto di superficie da calcolarsi alla data momento della stipula.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro un anno dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; è fatta salva la possibilità, per l'interessato, di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui all'articolo 3.

L'accettazione, comporta l'obbligo da parte dell'interessato, di comparire davanti al notaio il giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune per la stipula.

## 5 - Versamento del corrispettivo

Il versamento del corrispettivo dovrà avvenire secondo le seguenti modalità, a seconda della tipologia di richiesta avanzata e precisamente:

1- Per la sostituzione di convenzione o per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio, contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni P.E.E.P.) e/o ex art. 10 L. 10 del 28/01/1977, oggi sostituito dall'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni cosiddette "Legge Bucalossi"):

-al momento dell'accettazione, gli assegnatari dovranno versare una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale. Contestualmente alla comunicazione di comparire davanti al notaio per la stipula della convenzione sostitutiva, sarà trasmesso all'interessato l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Il versamento del restante 70% del corrispettivo, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale alla stipula delle relative convenzioni sostitutive o sostituito, con un pagamento rateale di massimo 4 rate semestrali a partire dalla data di accettazione del corrispettivo, garantite con idonea polizza fideiussoria, previa verifica che da parte degli assegnatari risultino adempite tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale in ordine al rispetto delle convenzioni di assegnazione ex art. 35 Legge n. 865/1971 (convenzione P.E.E.P.).

Nel caso di pagamento in un'unica soluzione, lo stesso deve essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto e la quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

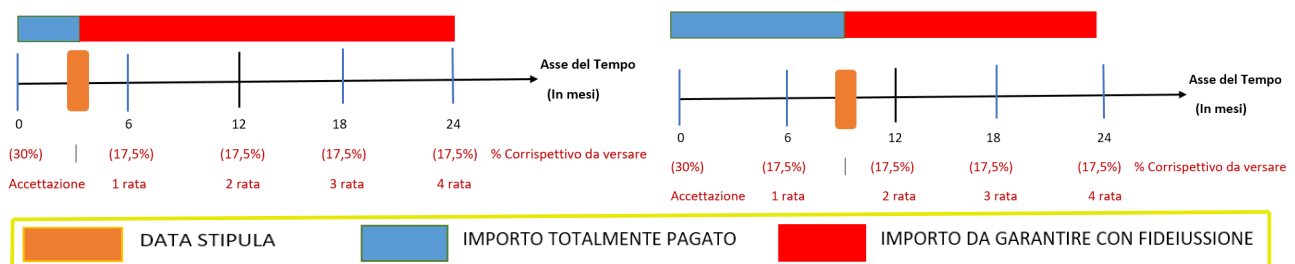
2-su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del restante 70 % del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria, che sarà acquisita agli atti del Comune, prima della stipula dell'atto/convenzione, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della quota afferente la caparra previa presentazione della polizza a garanzia della quota dilazionata. Le rate decorreranno dalla data di accettazione e dovranno essere in ogni modo saldate prima della stipula nel caso la stessa sia effettuata dopo la scadenza di almeno una di esse.

La polizza sarà svincolata al termine dei pagamenti convenuti e restituita all'intestatario.

Si riporta uno schema grafico illustrante i pagamenti rateali, con sottostante Legenda:



## **6 - Spese**

Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, inerenti e conseguenti la sostituzione della convenzione, la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, sono a totale carico del proprietario richiedente la trasformazione. L'interessato ha la facoltà di designare il notaio con cui intende stipulare l'atto, la cui stipula avverrà obbligatoriamente presso il Palazzo Comunale, comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo; in difetto sarà il Comune a provvedere alla sua nomina dandone tempestiva comunicazione all'interessato.

## **CAPO II – DEFINIZIONI**

### **7 - Microzone interessate**

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.3.98, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.96 n. 662. Il comune di Capannoli risulta interamente composto dalla microzona 1.

La microzona 1 è suddivisa dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nelle seguenti Fasce/zone:

- 1) Suburbana/Santo Pietro Belvedere;
- 2) Centrale/Capoluogo, Solaia;
- 3) Extraurbana/zona collinare.

### **8 - Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà (Oc)**

Per oneri di concessione del diritto di superficie (o eventualmente di concessione del diritto di proprietà qualora si tratti di sostituzione di convenzione o rimozione dei vincoli di prezzo) s'intende il corrispettivo pagato, dal concessionario al Comune, per l'assegnazione dell'area di cui si chiede la trasformazione. Gli oneri di concessione sono costituiti dai costi sostenuti per l'acquisizione del diritto di superficie (o di proprietà) ed i costi per l'urbanizzazione dell'area, questi ultimi calcolati secondo valori tabellari in funzione del volume costruito (oneri di urbanizzazione) o dal costo delle opere realizzate direttamente dal concessionario.

### **9 - Indice di rivalutazione ISTAT (Ir)**

Per indice di rivalutazione ISTAT, si intende la 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.

### **10 - Quota millesimale (Qm)**

La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale condominiale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze, si intende la parte proporzionale del fabbricato, ottenuta dividendo la superficie dell'alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

## **CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

### **11 - Valori immobiliari**

I valori dei fabbricati sono ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliare fornite semestralmente dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo economico e popolare, in relazione alla zona interessata come definita all'art. 7.



Il valore immobiliare dell'area si considera pari al 20% del valore del prodotto edilizio finito.

## **12 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct)**

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto temporaneo di superficie in proprietà, dell'intero fabbricato, è pari al 60% del valore venale dell'area edificabile al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, secondo la seguente formula:

$$Ct = (Vm \times 0,20 + R.D. \times Cr \times 10) \times 0,5 \times 0,60 - Oc \times Ir$$

Dove:

Ct = Corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà dell'intero fabbricato;  
Vm = Valore di mercato medio relativo allo stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico e popolare dell'intero fabbricato (quotazioni OMI);  
R.D. = reddito dominicale rideterminato con riferimento alla qualità di coltura esistente prima della trasformazione dell'area stessa e sulla base delle tariffe d'estimo vigenti alla data della stima;  
Cr = Coefficiente di rivalutazione del Reddito Dominicale Catastale vigente alla data della stima;  
Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà di cui all'art. 8;  
Ir = Indice di rivalutazione di cui all'art. 9;

Il corrispettivo della singola unità immobiliare dovuto, è calcolato con la seguente formula:

$$Ctm = Ct \times Qm$$

$$Src \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow Ctm = \text{MIN} (Ct \times Qm, 5.000 \text{ €})$$

$$Src > 125 \text{ mq.} \rightarrow Ctm = \text{MIN} (Ct \times Qm, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Ctm = Corrispettivo della singola unità immobiliare;  
Ct = Corrispettivo di trasformazione, da diritto di superficie in piena proprietà, dell'intero fabbricato;  
Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;  
Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:  
- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);  
- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

Si precisa che il soprarichiamato corrispettivo, è calcolato in riferimento ai disposti dell'articolo 31, comma 48 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448, e per gli utilizzi di tale articolo.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto sopra previsto.

Ossia, qualora l'importo minimo sopra calcolato risulti negativo, è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

## **13 - Interventi di riforma economico sociale**

Gli interventi P.E.E.P. non possono essere inquadrati quali "interventi di riforma economico sociale" di cui all'art. 37, 1 comma, del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, e quindi, nella determinazione del valore dell'area, non è applicabile la prevista riduzione del 25%.

## **14 - Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp)**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di proprietà, è calcolato pari al 50% del corrispettivo di trasformazione, di cui art. 12 del presente Regolamento, abbattuto di una percentuale riferita agli anni mancanti allo scadere della convenzione, secondo la seguente formula:

$$C_p = (C_t \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Q_m$$

$$Src \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow C_p = \text{MIN} ((C_t \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Q_m, 5.000 \text{ €})$$

$$Src > 125 \text{ mq.} \rightarrow C_p = \text{MIN} ((C_t \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Q_m, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;

Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;

ADC = Numero di anni di durata della convenzione;

ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);

- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa fra 60 e 99 anni, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di superficie, è calcolato il valore di Cp è abbattuto del 50%, secondo la seguente formula:

$$C_{ps} = C_p \times 0,50$$

$$Src \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow C_p = \text{MIN} ((C_t \times 0,50 \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Q_m, 5.000 \text{ €})$$

$$Src > 125 \text{ mq.} \rightarrow C_p = \text{MIN} ((C_t \times 0,50 \times 0,50 \times (ADC-ADT)/ADC) \times Q_m, 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;

Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;

ADC = Numero di anni di durata della convenzione;

ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Il corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio

+ superficie pertinenze);

- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

In ogni caso, non è applicabile il calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio, agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.



# COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

SETTORE I – USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**AL**

**REGOLAMENTO PER LA SOSTITUZIONE DI  
CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL' ART. 35  
DELLA LEGGE 865/71, PER LA TRASFORMAZIONE DEL  
DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA  
PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI DI  
PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN  
REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

**A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA  
LEGGE 108 DEL 29/07/2021**

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

## INDICE

1 - Modifiche normative legate alla Legge 108-2021.....	5
2 - Modifiche da apportare al Regolamento vigente.....	5

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 28/02/2022

Firmato digitalmente il 28/02/2022 da Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A. valida dal 14/05/2020 10:52:16 al 14/05/2023 10:52:16 - Firmato digitalmente il 28/02/2022 da PAOLINI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 26/02/2020 01:00:00 al 26/02/2023 00:59:59 -

## **1 - Modifiche normative legate alla Legge 108-2021**

A seguito dell'introduzione della Legge n. 108 del 29 Luglio 2021, che ha arrecato modifiche ai disposti dell'articolo 31 commi 47 e 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 n. 448, al fine di accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rimozione dei vincoli convenzionali per la libera circolazione degli immobili ivi costruiti, che riguardano in maniera particolare:

1) i tempi entro cui il Comune deve dare risposta al cittadino sulle proprie istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone di locazione, definendolo in maniera certa in 90 giorni;

2) le procedure di calcolo del corrispettivo per consentire tale trasformazione, che possono essere sintetizzate nel modo seguente:

- per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione/sostituzione/rimozione dei vincoli non si considera più il valore venale dell'area, bensì il valore determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333;

-l'introduzione, per i corrispettivi calcolati, di valori -tetti- massimi, a 5.000,00 e 10.000,00 euro, in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138;

3) l'aggiornamento conseguente del corrispettivo di affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone di locazione, legato alle modalità di calcolo di cui al precedente punto 2.

A seguito di ciò, si rende necessario aggiornare il Regolamento per la sostituzione di convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 865/71, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata approvato con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30 giugno 2021.

## **2 - Modifiche da apportare al Regolamento vigente**

Nello specifico le modifiche che dovranno essere attuate a tale Regolamento, a seguito delle intervenute modifiche normative sopra richiamate, evidenziate indicando in rosso le aggiunte apportate ed in giallo barrato le eliminazioni allo stesso nell'allegato elaborato denominato "Regolamento .... Sovrapposto" che si allega alla presente per una migliore e più chiara evidenziazione, sono:

**1-** all'articolo 2, inserire la terminologia della Legge 108/2021 per l'esatta indicazione di coloro che possono accedere ai benefici della trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

**2-** all'articolo 3 sostituire il termine precedentemente indicato con il nuovo termine in conformità ai disposti della Legge 108/2021;

**3-** modifiche formali e correttive agli articoli 4 e 6 per una migliore lettura e comprensione dello stesso;

**4-** modifica all'articolo 12, relativamente alla modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione, introducendo la modalità di calcolo del valore dell'area determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, e-per i corrispettivi calcolati, di valori -tetti- massimi, rispettivamente a 5.000,00 e 10.000,00 euro, in funzione della superficie residenziale catastale dell'alloggio come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138.

Il calcolo del corrispettivo base diventa quindi:

$$Ct = (Vm \times 0,20 + R.D. \times Cr \times 10) \times 0,5 \times 0,60 - Oc \times Ir$$



Dove:

Ct = Corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà dell'intero fabbricato;  
Vm = Valore di mercato medio relativo allo stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico e popolare dell'intero fabbricato (quotazioni OMI);  
R.D. = reddito domenicale rideterminato con riferimento alla qualità di coltura esistente prima della trasformazione dell'area stessa e sulla base delle tariffe d'estimo vigenti alla data della stima;  
Cr = Coefficiente di rivalutazione del Reddito Dominicale Catastale vigente alla data della stima;  
Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di proprietà di cui all'art. 8;  
Ir = Indice di rivalutazione di cui all'art. 9;

Il corrispettivo della singola unità immobiliare dovuto, in modo tale che il corrispettivo della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti tetti:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);
- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze). è poi calcolato con la seguente formula:

$$\text{Src} \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Ctm} = \text{MIN} (\text{Ct} \times \text{Qm} , 5.000 \text{ €})$$

$$\text{Src} > 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Ctm} = \text{MIN} (\text{Ct} \times \text{Qm} , 10.000 \text{ €})$$

Dove:

Ctm = Corrispettivo della singola unità immobiliare;  
Ct = Corrispettivo di trasformazione, da diritto di superficie in piena proprietà, dell'intero fabbricato;  
Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;  
Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

Si introduce anche una specifica in merito alla retrocessione di somme già versate dai proprietari, in linea con quanto riportato nella Legge di riferimento, per una migliore precisazione interpretativa del Regolamento stesso.

**5-** modifica all'articolo 14, relativamente alla modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione, introducendo la modalità di calcolo del valore dell'area determinato a norma dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, che diventa quindi, in relazione alla natura del diritto iniziale, (proprietà o superficie):

Diritto di Proprietà:

$$\text{Src} \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 5.000 \text{ €})$$

$$\text{Src} > 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 10.000 \text{ €})$$

Diritto di Superficie

$$\text{Src} \leq 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 5.000 \text{ €})$$

$$\text{Src} > 125 \text{ mq.} \rightarrow \text{Cp} = \text{MIN} ((\text{Ct} \times 0,50 \times 0,50 \times (\text{ADC}-\text{ADT})/\text{ADC}) \times \text{Qm}, 10.000 \text{ €})$$

Anche in questo caso. il corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare non potrà comunque superare i seguenti massimali:

- € 5.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale inferiore a 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze);
- € 10.000,00 per alloggi con superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq. (superficie alloggio + superficie pertinenze).

Dove nella formula si ha:

- Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare;
- Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12 del presente Regolamento;
- ADC = Numero di anni di durata della convenzione;
- ADT = Numero di anni, o frazione di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;
- Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;
- Src = Superficie residenziale catastale come definita dall'allegato C di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138, desumibile dalle visure catastali dell'immobile in oggetto.

*Capannoli, lì data firma digitale*

**IL RESPONSABILE SETTORE I**  
**Uso ed Assetto del Territorio**  
**Ing. Fabio TALINI**