



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione Numero 42 del 30/06/2021**

**OGGETTO: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. SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI. APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventuno, il giorno trenta del mese di Giugno, alle ore 18:12, in videoconferenza, si è riunito il Consiglio Comunale convocato ai sensi e per gli effetti dell'art. 73, comma 1, del Decreto -legge n. 18 del 17/03/2020 dell'art. 11 del Decreto-legge n. 52 del 22/04/2021 in seduta pubblica di prima convocazione.

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	Assente
PASQUALETTI LUCA	Consigliere	P
BACHEROTTI ALESSANDRO	Consigliere	P
CAPPELLINI ALICE	Consigliere	P
CEI MATTIA	Consigliere	Assente
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 Marco Petri.

Partecipa l'assessore esterno Gloria Vallini.

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 la Sindaca ricorda i lavori effettuati in commissione;*

*Nanna effettua alcune osservazioni;*

*Assessore Federico Mangini risponde al Consigliere Nanna;*

*La Sindaca effettua alcuni chiarimenti.*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- i Piani di Zona per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge n. 167/62 e s.m.i. che rientrano nell'ambito delle politiche per la casa finalizzate alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferibili a soggetti aventi i necessari requisiti finanziari in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo ed alla loro trasferibilità, che riguardano la locazione e l'alienazione degli stessi e specificatamente i requisiti necessari per poterli acquisire, l'iniziale non locabilità o inalienabilità, la successiva possibilità di locarli o alienarli a prezzo e canone limitati e stabiliti convenzionalmente;
- per quanto attiene agli alloggi ceduti in diritto di proprietà:
  - l'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, che ha sostituito l'art. 10 della Legge 18.04.1962 n. 167, regolava, nei commi 15 e seguenti, la disciplina degli alloggi di Edilizia Economico Popolare realizzati su aree cedute dal Comune in proprietà, nell'ambito di Piani di Zona o di localizzazioni effettuate ai sensi dell'art. 51 della stessa Legge: in particolare erano previste limitazioni per l'alienazione degli alloggi, concernenti sia l'individuazione dei possibili acquirenti, sia il prezzo di vendita.
  - Gli alloggi sarebbero stati inalienabili per 10 anni dalla data di rilascio dell'abitabilità e nei 10 anni successivi avrebbero potuto essere alienati esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economico e popolari ed al prezzo fissato dall'U.T.E.
  - Trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario avrebbe potuto alienare "a chiunque" l'alloggio, con l'obbligo però di corrispondere al Comune una somma pari alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto rivalutato, calcolata dall'U.T.E.
  - L'art. 23 della Legge 17.02.1992, n. 179, ha abrogato i commi 15-19 dell'art. 35 della Legge n. 865/71; l'art. 20 della stessa Legge (nel testo novellato dall'art. 3 Legge 18.01.1994 n. 85), ha introdotto la possibilità di autorizzare la vendita degli alloggi di edilizia agevolata per gravi, sopravvenuti e documentati motivi, nei primi 5 anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, con libera alienabilità degli alloggi stessi una volta decorso tale termine.
  - Questa disposizione è stata variamente interpretata dalla giurisprudenza, in ogni caso, però, non ha modificato le Convenzioni già precedentemente stipulate in base all'art. 35 della Legge n. 865/71, che sono da ritenersi rimaste efficaci, anche per quanto concerne i vincoli (di prezzo e di identificazione dei possibili acquirenti) da esse considerati.
  - Sono eventualmente da ritenersi assoggettabili a vincoli particolari, se le Convenzioni espressamente stipulate nelle more di vigenza di tali disposizioni normative, contengano espressamente vincoli di natura pattizia in merito a specifiche disposizioni stabilite fra l'assegnatario e l'Ente assegnante.
  - Con l'art. 3, comma 63 e seguenti della Legge 23.12.1996 n. 662, il legislatore ha inserito all'art. 35 una serie di commi, che hanno previsto, fra l'altro, per gli

alloggi su aree cedute in regime di proprietà, l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 8 della Legge n. 10/77, in tema di edilizia convenzionata.

- Per analogia con quanto verificatosi rispetto alla Legge n. 179/92 è da ritenere che anche queste disposizioni non abbiano modificato le Convenzioni già precedentemente stipulate.
  - Per agevolare poi il trasferimento degli alloggi in essere, interveniva poi l'art. 5 della Legge 12.07.2011, n. 106 che ha inserito i commi 49 bis e 49 ter nell'art. 31 della Legge n. 448/98.
  - Queste disposizioni hanno introdotto una procedura di affrancazione dai vincoli stabiliti dall'art. 35 della Legge n. 865/71 contenuti nelle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 cit. ed hanno consentito al venditore, decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento, di corrispondere al Comune un importo determinato in base ai parametri che avrebbero dovuto essere fissati dal Ministero competente.
  - Con Legge 24.02.2012 n. 14, la competenza per la definizione di tali parametri veniva trasferita ai Comuni; questa previsione è stata però nuovamente modificata dall'art. 25 undicies del D.L. 23.10.2018, convertito in Legge 17.12.2018 n. 136, che, intervenendo sul comma 49 bis dell'art. 31 cit., ha assegnato nuovamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze la competenza a stabilire i criteri di calcolo dell'importo dovuto per l'affrancazione.
  - Con il Decreto 151 in data 28.09.2020 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Regolamento recante i criteri di calcolo dell'importo dovuto per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Convenzionata (decreto pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10.11.2020);
  - La disciplina evidenzia alcuni profili di rilievo.
    - .1 La Cassazione Civile sez. un. 12.01.2011 n. 506 dopo aver affermato che i vincoli hanno carattere permanente e che, la loro violazione comporta la nullità della compravendita, ha concluso che, il prezzo concordato dalle parti, se superiore al prezzo prescritto, viene sostituito automaticamente da esso.
    - .2 La Cassazione sez. II, 03.01.2017 n. 21 ha precisato che se non sia stata stipulata la Convenzione per l'affrancazione (che presuppone a sua volta il Decreto Ministeriale), le compravendite di alloggi che non riproducano vincoli iniziali (prezzo ed identificazione dei possibili acquirenti) sono nulle.
    - .3 La nuova disciplina, introdotta dalla Legge 17.12.2018 n. 136, sembra riguardare tutte le Convenzioni di affrancazione non ancora stipulate; questa conclusione si ricava dal principio generale "tempus regit actum" in base al quale la conformità di un provvedimento o di una convenzione alla legge va verificata alla luce della normativa in vigore al momento in cui l'atto viene emanato o la Convenzione viene stipulata.
    - .4 L'art. 35 della Legge n. 865/71, nel suo testo originario prevedeva che decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio (realizzato su aree cedute in regime di proprietà) potesse trasferire la proprietà a chiunque, corrispondendo però una somma particolare al Comune, che avrebbe dovuto essere determinata con l'intervento dell'UTE (oggi Agenzia Entrate).
    - .5 La giurisprudenza si è orientata nel senso che la Legge n. 179/92 non abbia avuto effetto retroattivo.
    - .6 Ciò induce a ritenere ragionevolmente che le Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore di tale Legge siano rimaste efficaci.
    - .7 Rispetto a queste Convenzioni sottoscritte prima della Legge n. 179/92 (per la realizzazione di alloggi su aree cedute in regime di proprietà) sembra plausibile che si continui ad applicare la disciplina originaria e quindi si applichi ancora oggi la previsione secondo cui trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio possa trasferire la proprietà a chiunque, purché però abbia corrisposto al Comune una somma stabilita dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri fissati dallo stesso art. 35.
    - .8 Sempre rispetto alle Convenzioni sottoscritte prima della Legge n. 179/92 (per la realizzazione di alloggi su aree cedute in regime di proprietà), l'articolo 31 comma 46 della Legge 448/98 prevede la

possibilità della sostituzione della Convenzione prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/71 con una Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01). In tal caso, in base all'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, la durata residua del vincolo gravante sul proprietario dell'unità immobiliare non va conteggiata dalla sua trasformazione ma va conteggiata considerando la durata di 20 anni e detraendo da tale durata il periodo compreso fra la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 35 della Legge n. 865/71 e la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 8 citato.

Ciò comporta che, se siano già decorsi 20 anni dalla data della Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 cit., la nuova Convenzione dovrà prevedere come onere a carico del privato solo il versamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. b) della Legge 23.12.1998, n. 448, che devono essere corrisposti al Comune ai fini della trasformazione della Convenzione, ritenendo così rimossi ogni tipo di vincolo legato al prezzo massimo di cessione o locazione.

- Per quanto attiene agli alloggi ceduti in regime di superficie:

- l'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, che ha sostituito l'art. 10 della Legge 18.04.1962 n. 167, prevedeva, in questo caso, la stipula di una Convenzione fra il Comune ed il soggetto attuatore e la stessa Convenzione avrebbe dovuto regolare anche il *"prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita"*.

- L'art. 31, comma 45 e ss della Legge 23.12.1998 n. 448, rispetto agli alloggi realizzati su aree cedute in regime di superficie, aveva modificato la disciplina della materia.

- In particolare aveva previsto:

1 La possibilità per il Comune di cedere in proprietà le aree in questione, già concesse in diritto di superficie; il mutamento del diritto di superficie in diritto di proprietà consente di assicurare che la proprietà delle unità immobiliari non si estingua, con la cessazione del diritto di superficie, alla scadenza fissata nella Convenzione originaria;

2 Il versamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri indicati dall'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

3 In merito al superamento dei vincoli imposti dalla Convenzione in merito al prezzo massimo di cessione o locazione, lo stesso non è da intendersi superato, necessitando quindi di una ulteriore Convenzione per la rimozione di tali vincoli;

- Con il D.L. 13.05.2011 n. 70 convertito con Legge 12.07.2011 n. 106 è stato inserito nell'art. 31 della Legge n. 448/98, il comma 49 bis, che ha previsto la possibilità di una Convenzione con il Comune per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o canone di locazione previsti dall'art. 35 della Legge n. 865/71 e successive modificazioni.

Questa disposizione pertanto concerne soltanto il superamento dei vincoli inerenti la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

L'affrancazione è consentita a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative.

Tale procedura, per giungere a conclusione, prevedeva di corrispondere al Comune un importo determinato in base ai parametri che avrebbero dovuto essere stabiliti dal Ministero competente.

Con la Legge 24.02.2012 n. 14, la competenza per la definizione di tali parametri veniva trasferita ai Comuni; questa previsione è stata però nuovamente modificata dall'art. 25 undicies del D.L. 23.10.2018, convertito in Legge 17.12.2018 n. 136, che, intervenendo sul comma 49 bis dell'art. 31 citato, ha assegnato nuovamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze la competenza a stabilire i criteri di calcolo dell'importo dovuto per l'affrancazione.

A tal fine, successivamente, con il Decreto 151 in data 28.09.2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il Regolamento disciplinante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Convenzionata (decreto pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10.11.2020).

- Nel caso in cui il proprietario di una unità immobiliare, realizzata in regime di superficie, abbia ottenuto dal Comune la trasformazione del regime di superficie in regime di proprietà, lo stesso può, ad oggi, avvalersi dell'affrancazione prevista dai commi 49 bis e 49 ter cit., essendo intervenuto il nuovo Decreto Ministeriale di determinazione per tali importi.

La disciplina evidenzia quindi che ai fini della successiva vendita senza vincoli si prezzo si rende necessaria l'affrancazione prevista dall'art. 31, comma 49 bis/49 ter;

Considerato e accertato che:

- la normativa nel frattempo intercorsa, tesa a favorire le operazioni di riscatto, ha reso necessario rivalutare e ridefinire, attualizzandole, le procedure e i criteri per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione del prezzo massimo di cessione/locazione;
- è facoltà dei Comuni ridurre fino al 50% il valore venale dell'area per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà come determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e che si rende necessario stabilire se avvalersi o meno di tale facoltà;
- l'articolo 3 del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, impone ai Comuni di garantire la necessaria trasparenza in merito alle procedure, ai dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello stesso Decreto e che gli stessi Enti adottino schemi di convenzione tipo ai fini della rimozione dei vincoli;
- è interesse dell'Amministrazione soddisfare le esigenze dell'utenza, sia per procedere alle successive vendite degli alloggi P.E.E.P. a prezzo di mercato, sia per acquisire la piena proprietà dell'immobile;
- è altresì interesse dell'Amministrazione dismettere un patrimonio che non genera alcun reddito, introitando al contempo somme da destinare ad azioni di recupero e riqualificazione del territorio comunale con conseguente ricaduta su tutta la collettività;
- che a tale scopo si rende necessaria la redazione di un apposito Regolamento che disciplini in maniera puntuale le modalità di calcolo e di versamento dei corrispettivi da versare in applicazione dei disposti previsti dall'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98 e di quanto previsto in data 28.09.2020 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con proprio Decreto n. 151;

- che si rende necessario approvare i relativi schemi di convenzioni per l'applicazione per la sostituzione delle convenzioni in relazione all'affrancazione dei vincoli contenuti nelle convenzioni originarie e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Esaminata:

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

1. Relazione 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 (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 (allegato D);

3. Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione del vincolo convenzionale relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, prevedendone i casi disgiunti singolarmente e congiunti (allegato E);

4. Schema di Convenzione per la sostituzione delle Convenzione relative alla cessione aree in Diritto di Proprietà, ex art. 35 della Legge n. 865/71 nelle aree Peep, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della Legge del 23.12.1998 n. 448 per la modifica delle Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92 (allegato F);

5. Schema di Convenzione per la sostituzione delle Convenzione relative alla cessione aree in Diritto di Proprietà, ex art. 35 della Legge n. 865/71 nelle aree Peep, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della Legge del 23.12.1998 n. 448 per la modifica delle Convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 662/96 (allegato G);

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, assieme alle procedure, alla modulistica, ai dati rilevanti ed agli schemi delle convenzioni tipo, sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente in apposita sezione;

Visto il parere favorevole espresso dalla competente Commissione Consiliare in data 17/06/2021;

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.;
- 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);

Dato atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza degli atti di cessione e di rimozione dei vincoli che saranno effettuati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi 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 dal Responsabile del Settore IV Finanziario, che si allega alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale (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;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 1 astenuto su n. 10 Consiglieri comunali presenti e votanti, voti espre;

- 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

*Con n. 9 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Antonio Nanna) su n. 10 Consiglieri comunali presenti e votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano;*

## **DELIBERA**

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

**2 Di dare atto** che esiste un limite temporale ben preciso a mezzo del quale occorre fare netta distinzione dal regime giuridico fra le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, prima dell'entrata in vigore della Legge 17 febbraio

1992 n. 179 e successivamente alla stessa; tale data rappresenta pertanto un limite temporale specifico ai fini dell'applicazione della disciplina in esame;

**3 Di dare atto** che per quanto attiene al prezzo di vendita, relativo a precedenti compravendite effettuate, sulla base di quanto disposto dalla Cass. Civ. Sez. Un 12.01.2011 n. 506, se quello concordato dalle parti è superiore a quello prescritto, viene sostituito automaticamente da esso;

**4 Di dare atto** che per tutte le Convenzioni per la concessione del Diritto di Superficie è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi di quanto disposto dall'articolo 31 comma 45 e seguenti della Legge 448/98, previa sottoscrizione di nuova convenzione sulla base dello schema allegato al presente atto (Allegato E);

**5 Di dare atto** che per tutte le Convenzioni per la concessione del Diritto di Superficie è possibile l'affrancazione del prezzo ai sensi di quanto disposto dal Decreto n. 151/20 del 28.09.2020, previa sottoscrizione di nuova convenzione sulla base dello schema allegato al presente atto (Allegato E);

**6 Di dare atto** che per quanto attiene alle Convenzioni per la concessione del diritto di proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92 di continuare ad applicare la disciplina originaria e quindi trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà purché abbia corrisposto al Comune una somma stabilita dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri fissati dall'art. 35 Legge n. 865/71.

**7 Di dare atto** che le Convenzioni per la concessione del diritto di proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92, l'articolo 31 comma 46 della Legge 448/78 prevede la possibilità della sostituzione della Convenzione prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/71 con una Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01). In tal caso, in base all'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, la durata residua del vincolo gravante sul proprietario dell'unità immobiliare non va conteggiata dalla sua trasformazione ma va conteggiata considerando la durata di 20 anni e detraendo da tale durata il periodo compreso fra la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 35 della Legge n. 865/71 e la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 8 citato.

Ciò comporta che, se siano già decorsi 20 anni dalla data della Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 cit., si dovrà prevedere come onere a carico del privato solo il versamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. b) della Legge 23.12.1998, n. 448, che devono essere corrisposti al Comune ai fini della trasformazione della Convenzione, ritenendo così rimosso ogni tipo di vincolo legato alle clausole di utilizzo e trasferibilità previste dal citato articolo 35 della L. 865/71 in vigore al momento della stipula della Convenzione originaria, previa sottoscrizione di nuova Convenzione sulla base dello schema allegato al presente atto (Allegato F);

**8 Di dare atto** che, nel periodo compreso fra la data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, (15 marzo 1992) e la data di entrata in vigore della Legge 662/1996 (1 gennaio 1997), i vincoli discendenti dall'art. 35, c. 16, legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono stati soppressi dall'articolo 23 della legge 179/1992, con conseguente loro inapplicabilità a tutti gli atti di cessione stipulati successivamente al 15 marzo 1992. Pertanto oggi non vi è alcuna necessità di rimuovere, con la convenzione ex legge 106/2011, vincoli che non sono mai esistiti. Si osserva che, nel caso in cui fossero presenti convenzioni che stabilissero particolari vincoli di natura pattizia, gli stessi debbano essere rimossi con le procedure stabilite dall'articolo 31 comma 49 bis della Legge 448/98, attraverso la stipula di idonea convenzione modificando, eventualmente adattandola allo scopo, lo schema allegato al presente atto relativo alle Convenzioni per

la concessione del diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 662/1996 (ALLEGATO G);

**9 Di dare atto** che per quanto attiene alle Convenzioni per la concessione del diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 662/1996 è possibile l'affrancazione del prezzo ai sensi di quanto disposto dal Decreto n. 151/20 del 28.09.2020 e previa sottoscrizione di nuova convenzione sulla base dello schema allegato al presente atto (ALLEGATO G);

**10 Di dare atto** di non avvalersi della facoltà attribuita ai Comuni di applicare una riduzione fino al valore massimo del 50% del valore venale dell'area per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e conseguentemente, di non stabilire nessuna percentuale di riduzione;

**11 Di dare atto** che, ai fini di garantire trasparenza, efficacia e chiarezza nelle modalità di calcolo dei corrispettivi da versare in applicazione dei disposti previsti dall'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98 e di quanto previsto in data 28.09.2020 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con proprio Decreto n. 151, si rende necessaria l'applicazione di idoneo Regolamento;

**12** 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" (allegato D);
- l'allegato schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione del vincolo convenzionale relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione ex art. 35 della Legge 865/71 nelle aree PEEP, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e di quanto disposto dal Decreto n. 151/20 del 28.09.2020 (allegato E);
- l'allegato schema di Convenzione per la sostituzione delle Convenzione relative alla cessione aree in Diritto di Proprietà, ex art. 35 della Legge n. 865/71 nelle aree Peep, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della Legge del 23.12.1998 n. 448, per la modifica delle Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/92 (allegato F);
- l'allegato schema di Convenzione per la sostituzione delle Convenzione relative alla cessione aree in Diritto di Proprietà, ex art. 35 della Legge n. 865/71 nelle aree Peep, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della Legge del 23.12.1998 n. 448, per la modifica delle Convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 662/1996 (allegato G), con la precisazione che tale schema potrà essere eventualmente utilizzato e modificato per le Convenzioni eventualmente stipulate fra il 15 marzo 1992 ed il 31 dicembre 1996 e che prevedano espressamente vincoli di natura pattizia in merito ai prezzi massimi di cessione e di canone massimo di locazione;

**13. Di stabilire** le seguenti modalità di versamento del corrispettivo dovuto da parte del richiedente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

a) 30% in acconto al momento dell'accettazione del preventivo ricevuto dal Comune;

b) 70% a saldo in unica soluzione almeno il giorno prima della data fissata per la stipula ovvero, a richiesta dell'interessato, in numero massimo di 4 rate semestrali di pari importo (oltre interessi legali) a partire dalla data di accettazione del preventivo;

**14. Di stabilire** le seguenti modalità di versamento del corrispettivo dovuto da parte del richiedente per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione:

a) 30% in acconto al momento dell'accettazione del preventivo ricevuto dal Comune;

b) 70% a saldo in unica soluzione almeno il giorno prima della data fissata per la stipula ovvero, a richiesta dell'interessato, in numero massimo di 4 rate semestrali di pari importo (oltre interessi legali) a partire dalla data di accettazione del preventivo;

**15. Di stabilire** che, i pagamenti rateali mancanti alla data della stipula, dovranno essere garantiti con fideiussione rilasciata da idonea impresa bancaria o assicurativa che dovrà 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;

**16. Di dare atto** che ogni onere inerente e conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà e di eliminazione dei vincoli convenzionali sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate;

**17. Di stabilire** che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro precedentemente atto assunto in contrasto con la presente deliberazione;

**18. 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;

**19. 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;

**20. 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;

**21. 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;

**22. 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);

**23. 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 n. 9 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Antonio Nanna) su n. 10 Consiglieri comunali presenti e votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano;

### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale è composto da n. 11 pagine e n. 7 allegati.

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il Segretario Comunale  
Marco Petri/ 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. 47 del 18/06/2021 ad oggetto:**

**“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. SOSTITUZIONE DI CONVENZIONI. 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, 21/06/2021

Responsabile  
talini fabio / 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. 47 del 18/06/2021 ad oggetto:**

**“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. SOSTITUZIONE DI  
CONVENZIONI.  
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, 23/06/2021

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



# 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**

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 12/07/2021

Firmato digitalmente il 08/07/2021 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 02/07/2021 da PETRI MARCO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 21/11/2018 01:00:00 al 21/11/2021 00:59:59 -

## INDICE

1 - I vincoli degli alloggi in zona costruiti nelle aree P.E.E.P.....	5
2 - La cessione della nuda proprietà.....	5
3 - Criterio di calcolo per la cessione della nuda proprietà.....	6
4 - Ambito di operatività del criterio di calcolo per la cessione della nuda proprietà.....	8
5 - Ambito di operatività dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione.....	8
6 - Criterio di calcolo per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione.....	10
7 - Adozione di schemi di convenzione tipo di rimozione dei vincoli.....	12

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
Capannoli, 12/07/2021

Firmato digitalmente il 08/07/2021 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 02/07/2021 da PETRI MARCO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 21/11/2018 01:00:00 al 21/11/2021 00:59:59 -

## **1 - I vincoli degli alloggi in zona costruiti nelle aree P.E.E.P.**

(aggiornamento del quadro normativo a seguito del Decreto 151 del 28.09.2020 del M.E.F.)

I Piani di Zona per l'edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.), sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge n. 167/62 e s.m.i. che rientrano nell'ambito delle politiche per la casa finalizzate alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferibili a soggetti aventi i necessari requisiti finanziari in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli.

Gli alloggi realizzati nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono tuttavia interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo ed alla loro trasferibilità, che riguardano la locazione e l'alienazione degli stessi e specificatamente i requisiti necessari per poterli acquisire, l'iniziale non locabilità e inalienabilità, la successiva possibilità di locarli o alienarli a prezzo e canone limitati e stabiliti convenzionalmente.

Tali alloggi possono essere ceduti o in diritto di proprietà o in diritto di superficie, ma gli stessi sono ceduti con patti convettizi che ne limitano la libera circolazione di mercato essendo la stessa condizionata al rispetto di vincoli di prezzo e di individuazione dei possibili acquirenti.

L'art. 31, commi da 45 a 49, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha introdotto la possibilità per i comuni, di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) a norma della Legge 18 marzo 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della stessa legge.

Nel corso del tempo si sono succedute varie modifiche al quadro normativo afferente tale materia; soprattutto è stata introdotta la possibilità:

1- di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, per mezzo dei disposti dei commi 45-49 dell'articolo 31 della Legge 448/1998; si rileva che lo stesso articolo attribuisce ai Comuni la facoltà di ridurre fino al 50% il valore venale dell'area per la determinazione di tale corrispettivo e che si rende quindi necessario stabilirne l'eventuale applicazione;

2- di rimuovere i vincoli convenzionali legati a prezzi di vendita e canoni di locazione massimi prefissati. Per questa ultima casistica, si osserva nello specifico, che l'articolo 5 della Legge 12.07.2011, n. 106, che ha inserito i commi 49 bis e 49 ter nell'art. 31 della Legge n. 448/98, ha introdotto una procedura di affrancazione dai vincoli previsti dall'articolo 35 della Legge 865/1971.

Tale procedura, per giungere a conclusione, prevedeva di corrispondere al Comune un importo determinato in base ai parametri che avrebbero dovuto essere stabiliti dal Ministero competente.

Con la Legge 24.02.2012 n. 14, la competenza per la definizione di tali parametri veniva trasferita ai Comuni; questa previsione è stata però nuovamente modificata dall'art. 25 undicies del D.L. 23.10.2018, convertito in Legge 17.12.2018 n. 136, che, intervenendo sul comma 49 bis dell'art. 31 cit., ha assegnato nuovamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze la competenza a stabilire i criteri di calcolo dell'importo dovuto per l'affrancazione.

Successivamente con il Decreto 151 in data 28.09.2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Regolamento recante i criteri di calcolo dell'importo dovuto per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Convenzionata (decreto pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10.11.2020).

A tal fine, si rende necessario definire:

a) una metodologia di calcolo dei corrispettivi da versare in applicazione dei disposti previsti dall'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98 che garantisca semplicità, univocità e trasparenza di calcolo, decidendo se applicare una percentuale di abbattimento dello stesso nei limiti previsti da tale articolo;

b) una metodologia di calcolo dei corrispettivi da versare per la rimozione dei vincoli afferenti il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione alla luce di quanto previsto dal Decreto n. 151 emanato in data 28.09.2020 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

c) in attuazione dei disposti dell'articolo 3 comma 2, del sopracitato Decreto n. 151 emanato in data 28.09.2020 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, degli schemi di convenzione tipo di rimozione dei vincoli.

## **2 - La cessione della nuda proprietà**

(art. 31, commi dal 45 al 50, della Legge 23/12/1998, n. 448 e s.m.i.)

L'art. 31, commi da 45 a 49, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha introdotto la possibilità per i Comuni, di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare

(P.E.E.P.) a norma della Legge 18 marzo 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della stessa legge.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998.

Tale corrispettivo, ai sensi del comma 48, era inizialmente stabilito 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 della stessa Legge 448/98.

In questo contesto normativo si inserisce, successivamente, la sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, depositata in data 24 ottobre 2007, che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. n. 333/1992 e, con la stessa pronuncia, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Queste ultime disposizioni, successivamente, sono state modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a), della legge 24 dicembre 2007 n. 244, e dispongono ora che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

A seguito della citata sentenza della Corte Costituzionale, si è aperto un acceso dibattito sull'applicabilità o meno dell'art. 5-bis della Legge n. 359/1992 anche alle determinazioni del valore di trasformazione delle aree, che, in alcune interpretazioni, non è stato considerato automaticamente caducato dalla dichiarazione di incostituzionalità della norma cui fa rinvio.

Per questo motivo la Corte dei Conti, a Sezioni Riunite in sede di controllo, con la pronuncia n. 22/contr/11, si è espressa con riguardo specifico al sistema di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971 e, pur nell'impossibilità di far riferimento a norme ormai caducate, in quanto dichiarate incostituzionali, ha ritenuto di dover in ogni caso far salvi i residui profili disciplinari dell'impianto normativo desumibile dall'art. 31 della Legge n. 448/1998 e che il corrispettivo deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore determinabile con riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero nell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, come modificati dalla Legge 24/2007 n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47 della Legge n. 448/1998.

### **3 - Criterio di calcolo per la cessione della nuda proprietà**

(Art. 31, comma 48 della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i.)

Resta nell'autonomia dei comuni determinare, secondo i criteri obiettivi previsti dalla legge e nel rispetto dei principi contenuti nella Costituzione, il corrispettivo da versare per l'eliminazione dei vincoli P.E.E.P., risultando, peraltro, tale circostanza pienamente coerente con la maggiore autonomia riconosciuta agli enti territoriali, anche nella capacità di organizzare e gestire il proprio patrimonio immobiliare, dalle ultime riforme di rango costituzionale.

L'orientamento generale da parte dei comuni è volto ad attuare tali procedure per pervenire alla cancellazione di tutti i vincoli P.E.E.P., compreso quello del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, in modo da permettere la vendita o locazione degli alloggi a prezzo di libero

mercato, senza dover attendere la scadenza delle convenzioni.

Le modifiche all'articolo 31, commi dal 45 al 49, della legge 448/1998, che sono avvenute nel tempo, sono anche finalizzate ad incidere sul rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commerciabilizzazione del bene ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare e di riflesso anche per le casse comunali, allo scopo di raggiungere quel risultato cui le leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione.

Al fine di giungere ad una stima del valore venale dell'area che sia in maniera il più possibile immediata, facendo proprie le considerazioni della Corte dei Conti sopra esposte, il Settore I Uso ed Assetto del Territorio, dopo aver analizzato la questione tematica in oggetto, propone il seguente criterio di calcolo per il corrispettivo legato alla trasformazione del diritto temporaneo di superficie in diritto di piena proprietà:

1) la stima del valore venale dell'area sarà effettuata utilizzando il criterio estimativo in base al quale il valore percentuale di incidenza della stessa è stabilito come percentuale sul prodotto edilizio finito, stabilita nel 20% come da letteratura estimativa consolidata, rispetto al valore immobiliare ivi realizzabile, quest'ultimo ricavabile dalle quotazioni fornite semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per tipologia del fabbricato e zona interessata;

2) Il corrispettivo da corrispondere è pari al 60% del valore venale dell'area edificabile, calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie delle aree P.E.E.P., rivalutati in base alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati e quello di stipula del nuovo atto di cessione dell'area.

In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47 della Legge n. 448/1998.

3) gli oneri di concessione sono commisurati ai costi sostenuti per l'acquisizione del diritto di superficie 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 dai lottizzanti come stabilito nelle "convenzioni P.E.E.P." o "convenzioni Bucalossi".

4) si rileva che gli interventi P.E.E.P. non possono essere inquadrati quali "interventi di riforma economico sociale" di cui all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327, e che quindi, nella determinazione del valore dell'area non sia applicabile la prevista riduzione del 25% (cfr. Corte d'Appello di Napoli, Sezione I del 18.02.2011 e Corte d'Appello di Firenze, Sezione II, del 18/06/2008);

5) il corrispettivo così determinato deve essere suddiviso per i singoli assegnatari in base alle quote millesimali corrispondenti.

6) le operazioni dovranno rispettare le seguenti modalità:

- agli assegnatari verrà richiesto di esprimere favorevolmente, entro un anno dal ricevimento della comunicazione, la volontà di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Si propone altresì, al fine di facilitare le operazioni di trasferimento, anche una modalità di pagamento rateale dello stesso nel seguente modo:

- al momento dell'accettazione gli assegnatari dovranno versare una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale;

- il 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 di pari importo, (oltre interessi legali), a partire dalla data di accettazione, il cui capitale residuo alla data della stipula dovrà essere garantito 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.);

- eventuali ritardi dovuti all'Amministrazione Comunale non potranno determinare aggravii per gli assegnatari in termini di aumento del corrispettivo;

- ove la manifestazione di volontà di trasformazione del diritto di superficie in proprietà avvenisse oltre il termine di un anno dalla richiesta dell'Amministrazione, si procederà alla determinazione del nuovo corrispettivo con riferimento alla nuova data di manifestazione della volontà.

In sintesi la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro il pagamento di un corrispettivo pari al 60% del valore venale dell'area edificabile al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati e quello di stipula del nuovo

atto di cessione dell'area.

La stima del valore venale dell'area viene ad essere così calcolata in maniera il più possibile immediata ed uniforme, utilizzando il criterio estimativo in base al valore percentuale di incidenza della stessa sul prodotto edilizio finito, generalmente stabilita nel 20% del valore immobiliare ivi realizzabile; quest'ultimo dato è più facilmente ricavabile risalendo alle quotazioni fornite semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per tipologia e zona interessata, considerando uno stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico e popolare.

Pertanto per il calcolo del corrispettivo di trasformazione ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98 si applicherà 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 (ricavabile dalle quotazioni OMI);  
Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o eventualmente del diritto di proprietà;  
Ir = Indice di rivalutazione; 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.

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.  
La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze sarà 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 del medesimo alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva dell'intero fabbricato di cui fa parte.  
Viste le formule, considerando i valori così determinabili, si suggerisce di non applicare nessuna ulteriore riduzione, come consentibile dall'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98, che prevede la possibilità di un ulteriore abbattimento fino al 50% del valore dell'area come sopra determinato.

#### **4 - Ambito di operatività del criterio di calcolo per la cessione della nuda proprietà**

(Art. 31, commi 45, 48 e 49 bis della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i.)

Il corrispettivo calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98, come illustrato al precedente punto 3 della presente relazione è utilizzato per la determinazione del corrispettivo da versare nel caso di trasformazione di un preesistente diritto di superficie in diritto di proprietà.

Lo stesso, come si vedrà in seguito nella presente relazione, e come stabilito dal comma 49 bis della Legge 448/98, costituisce la base operativa con cui calcolare i corrispettivi da versare per la rimozione dei vincoli, con una metodologia di calcolo che varia a seconda della tipologia e della data di stipula della Convenzione originaria di cui, tali vincoli, si vogliono eliminare.

#### **5 - Ambito di operatività dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione**

(dopo l'entrata in vigore della legge 17 dicembre 2018, n. 136)

I vincoli in oggetto sono previsti dall'art. 35, c. 8, lett. e) e f), legge 22 ottobre 1971 n. 865 e

consistono in:

- a) criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- b) sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale osservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

La lettura della normativa evidenzia alcuni profili di rilievo e precisamente:

- 1 La Cassazione Civile Sez. Un. 12.01.2011 n. 506, dopo aver affermato che i vincoli hanno carattere permanente e che, la loro violazione comporta la nullità della compravendita, ha concluso che, il prezzo concordato dalle parti, se superiore al prezzo prescritto, viene sostituito automaticamente da esso.

- 2 La Cassazione sez. II, 03.01.2017 n. 21 ha precisato che se non sia stata stipulata la Convenzione per l'affrancazione (che presuppone a sua volta il Decreto Ministeriale), le compravendite di alloggi che non riproducano vincoli iniziali (prezzo ed identificazione dei possibili acquirenti) sono nulle.

- 3 La nuova disciplina, introdotta dalla Legge 17.12.2018 n. 136, sembra riguardare tutte le Convenzioni di affrancazione non ancora stipulate; questa conclusione si ricava dal principio generale "tempus regit actum" in base al quale la conformità di un provvedimento o di una convenzione alla legge va verificata alla luce della normativa in vigore al momento in cui l'atto viene emanato o la Convenzione viene stipulata.

Sulla base di quanto sopra, si evidenziano i seguenti casi riassumibili come segue:

### 3.1 - alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di superficie:

Al riguardo bisogna distinguere a seconda che:

- la "convenzione P.E.E.P.", in ottemperanza al disposto dell'art. 35, c. 8, lett. f), della legge 865/1971, preveda espressamente una sanzione per il caso di violazione di detti vincoli: in questo caso, per la rimozione dei vincoli, al fine di poter alienare l'alloggio a prezzo "libero" senza incorrere nella sanzione ex convenzione, dovrà essere stipulata apposita convenzione in forma pubblica nel rispetto delle prescrizioni poste dall'art. 31, comma 49-bis, Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (come introdotto dalla legge 12 luglio 2011 n. 106 di conversione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70);

- la "convenzione P.E.E.P." non preveda espressamente una sanzione per il caso di violazione di detti vincoli; anche in questo caso, secondo la tesi della sussistenza, comunque, di una sanzione, vi sarà sempre la necessità di stipulare la convenzione in forma pubblica di cui all'art. 31, comma 49-bis, Legge 23 dicembre 1998 n. 448, al fine di poter vendere il bene ad un prezzo "libero" senza incorrere nella sanzione di "sistema".

Tenuto anche conto dell'adesione della Suprema Corte di Cassazione alla tesi della sussistenza della sanzione di legge (nella coniugazione della nullità della sola clausola relativa al prezzo), appare necessario, anche alla luce della Legge 136/2018, in ogni caso, di procedere alla stipula della convenzione in forma pubblica di cui all'art. 31, comma 49-bis, Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione.

### 3.2 - alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà (in caso di convenzione stipulata sino al 15 marzo 1992)

L'art. 35, c. 16, legge 22 ottobre 1971 n. 865, prescriveva che decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio (realizzato su aree cedute in regime di proprietà) potesse trasferire la proprietà a chiunque, corrispondendo però una somma particolare al Comune, che avrebbe dovuto essere determinata con l'intervento dell'UTE (oggi Agenzia Entrate) legata al differenziale fra il valore di mercato dell'area al momento della cessione detratto il prezzo pagato rivalutato.

Successivamente, e precisamente dal 15 marzo 1992, è entrata in vigore la Legge 179 del 17 febbraio 1992, che abrogava tali disposizioni.

Tuttavia la giurisprudenza si è orientata nel senso che la Legge n. 179/92 non abbia avuto effetto retroattivo e conseguentemente le Convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore di tale Legge siano rimaste efficaci e pertanto è da ritenersi plausibile che si applichi ancora oggi la previsione secondo cui, trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio possa trasferire la proprietà a chiunque, purché però abbia corrisposto al Comune una somma

stabilita dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri fissati dallo stesso art. 35 della Legge 865/1971.

Con l'art. 3, comma 63 e seguenti della Legge 23.12.1996 n. 662, il legislatore ha inserito all'art. 35 una serie di commi, che hanno previsto, fra l'altro, per gli alloggi su aree cedute in regime di proprietà, l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 8 della Legge n. 10/77, in tema di edilizia convenzionata.

Al riguardo di tali Convenzioni, sottoscritte prima della entrata in vigore della Legge n. 179/92 (per la realizzazione di alloggi su aree cedute in regime di proprietà), l'articolo 31, comma 46 della Legge 448/98, attualmente prevede la possibilità della sostituzione della Convenzione prevista dall'art. 35 della Legge n. 865/71 con una Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi art. 18 DPR n. 380/01). In tal caso, in base all'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, la durata residua del vincolo gravante sul proprietario dell'unità immobiliare non va conteggiata dalla sua trasformazione, ma va conteggiata considerando la durata di 20 anni e detraendo da tale durata il periodo compreso fra la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 35 della Legge n. 865/71 e la sottoscrizione della Convenzione prevista all' ex art. 8 citato.

Ciò comporta che, se siano già decorsi 20 anni dalla data della Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 cit., la nuova Convenzione dovrà prevedere come onere a carico del privato solo il versamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. b) della Legge 23.12.1998, n. 448, che devono essere corrisposti al Comune ai fini della trasformazione della Convenzione, ritenendo così rimossi ogni tipo di vincolo legato al prezzo massimo di cessione o locazione.

Tale scelta è, in pratica, più favorevole, in quanto anche meno onerosa per il privato rispetto alla possibilità offerta dalla Convenzione originaria che richiede il ricorso all'applicazione dell'articolo 35 della Legge 865/71.

### 3.3 - alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà (in caso di convenzione stipulata dal 15 marzo 1992 sino al 31 dicembre 1996):

I vincoli discendenti dall'art. 35, c. 16, legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono stati soppressi dalla legge 179/1992, (l'articolo 23 di questa Legge ha abrogato i commi 15-19 dell'articolo 35 della Legge 865/71) con conseguente loro inapplicabilità a tutti gli atti di cessione stipulati successivamente al 15 marzo 1992. Pertanto oggi non vi è alcuna necessità di rimuovere, con la sottoscrizione di una nuova convenzione ex legge 106/2011, vincoli che non esistono più.

Tuttavia, se nel caso specifico in esame, fossero presenti dei vincoli convettizi specifici, allora è necessario ricorrere alla stipula di una nuova convenzione che preveda l'abrogazione di tali vincoli, facendo ricorso alla nuova metodologia di calcolo stabilita dal Decreto 151/2020 del M.E.F.

### 3.4 - alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà (in caso di convenzione stipulata dal 1 gennaio 1997):

L'articolo 3, comma 63 e seguenti della Legge 23.12.1996 n. 662, ha inserito all'art. 35 della Legge 865/1971 una serie di commi, che hanno previsto, fra l'altro, per gli alloggi su aree cedute in regime di proprietà, l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 8 della Legge n. 10/77 (oggi articolo 18 del D.P.R. 380/2001), in tema di edilizia convenzionata.

Pertanto, le convenzioni stipulate dal 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge 662/1996 (che modifica la convenzione art. 35 della legge 865/71 relativa alla cessione di aree con diritto di proprietà con una cosiddetta "convenzione Bucalossi" ex art. 8 Legge 10/1977), sono soggette alla presenza dei relativi vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione.

Per la rimozione di detti vincoli, se sempre in essere, dovrà essere stipulata apposita convenzione in forma pubblica, nel rispetto delle prescrizioni poste dall'art. 31, comma 49-bis, Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come richiamato dal successivo comma 49-ter.

## **6 - Criterio di calcolo per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione**

(Art. 31, comma 49 bis e 49 ter della legge 23/12/1998 n. 448 di cessione dell'area)

L'art. 5, comma 3-bis, D.L. 13 maggio 2011 n. 70 ("decreto sullo sviluppo 2011"), convertito nella

Legge 12 luglio 2011 n. 106, al fine di “agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari” ha inserito nel suddetto art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, dopo il comma 49, i seguenti nuovi commi:

*-49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

*-49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

In data 28 febbraio 2012 è entrata in vigore la legge 24 febbraio 2012, n. 14, di conversione del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, che all'art. 29, comma 16-undecies, così dispone: “A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, è stabilita dai comuni”.

Tuttavia questa previsione è stata però nuovamente modificata dall'art. 25 undicies del D.L. 23.10.2018, convertito in Legge 17.12.2018 n. 136, che, intervenendo sul comma 49 bis dell'art. 31 cit., ha assegnato nuovamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze la competenza a stabilire i criteri di calcolo dell'importo dovuto per l'affrancazione.

Con il Decreto 151, emanato in data 28.09.2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha definito le modalità afferenti i criteri di calcolo dell'importo dovuto per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di Edilizia Convenzionata (decreto pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10.11.2020).

La rimozione dei vincoli discendenti dalla “convenzione Bucalossi”, è subordinata alla circostanza che siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento. Non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al costruttore, ossia a colui che, con la stipula della convenzione (o dell'atto unilaterale d'obbligo), si è avvalso della riduzione del contributo concessorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

Con la norma in oggetto, infatti, si deve ritenere operante il subentro dei successivi acquirenti nei vincoli sulla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione discendenti dalla “convenzione Bucalossi” o dall'atto unilaterale d'obbligo stipulati dal costruttore e ciò di acquirente in acquirente per tutta la durata della convenzione medesima. Tale subentro, infatti, costituisce il presupposto stesso, considerato da detta norma, affinché si possa procedere alla rimozione dei vincoli.

Ne consegue che, con decorrenza 13 luglio 2011, non vi è più alcuna differenza in ordine all'ambito di operatività temporale dei vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione: sia che si tratti di alloggi realizzati in base a “convenzione Bucalossi” che di alloggi realizzati in base a “convenzione P.E.E.P.” i vincoli suddetti vanno rispettati per qualsiasi cessione anche successiva alla prima.

In sintesi gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area P.E.E.P. possono, su loro specifica istanza, richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento e dietro pagamento di un importo determinato in base alle disposizioni contenute nell'ultimo Decreto 151/2020 emanato dal M.E.F.

Secondo quanto previsto all'articolo 1 di tale Decreto, 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 delle aree cedute in diritto di superficie calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98, ridotto della metà, e ripartito in modo proporzionale in funzione degli anni residui allo scadere della convenzione, secondo la seguente formula, da applicare nel caso di convenzioni aventi ad oggetto il diritto di proprietà:

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

dove:

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

$C_t$  = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 31 comma 48, calcolato come proposto e sopra illustrato all'articolo 3 della presente relazione;

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;

$Q_m$  = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario;

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

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

La rimozione dei vincoli di cui al presente articolo dovranno rispettare le seguenti modalità:

- i vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e dei canoni di locazione dell'alloggio potranno essere rimossi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento;

- agli assegnatari verrà richiesto di esprimere favorevolmente, entro un anno dal ricevimento della comunicazione, la volontà di rimuovere i vincoli convenzionali di cui al presente articolo;

- al momento dell'accettazione gli assegnatari dovranno versare una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale;

- il 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 di pari importo, (oltre interessi legali), a partire dalla data di accettazione, il cui capitale residuo alla data della stipula dovrà essere garantito 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.);

- eventuali ritardi dovuti all'Amministrazione Comunale non potranno determinare aggravii per gli assegnatari in termini di aumento del corrispettivo;

- ove la manifestazione di volontà della rimozione dei vincoli di cui al presente articolo avvenisse oltre il termine di un anno dalla richiesta dell'Amministrazione, si procederà alla determinazione del nuovo corrispettivo con riferimento alla nuova data di manifestazione della volontà.

## **7 - Adozione di schemi di convenzione tipo di rimozione dei vincoli**

In attuazione dei disposti dell'articolo 3 comma 2 del sopracitato Decreto n. 151 emanato in data 28.09.2020 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, è richiesto ai Comuni, al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipula delle convenzioni, di adottare schemi di convenzione tipo di rimozione dei vincoli in relazione alle casistiche che si sono sopra illustrate e qui riepilogate. I casi oggetto di superamento dei vincoli possono così riassumersi:

1- alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di superficie:

In questo caso occorre sempre eseguire la rimozione dei vincoli e conseguentemente, previo il versamento del corrispettivo dovuto calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della Legge 448/98, effettuare la relativa stipula. Si propone un modello di convenzione sostitutiva che ricomprenda anche la possibilità di eseguire la cessione del diritto di proprietà con trasformazione dell'originario diritto di superficie. Tale modello può essere utilizzato per entrambi i sottocasi mostrati o singolarmente per ognuno di essi.

2- alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà in caso di convenzione stipulata sino al 15 marzo 1992:

In questo caso, a meno che il privato non abbia eseguito la corresponsione al Comune della somma prevista dall'originario articolo 35 della Legge 865/1971 e calcolata dall'U.T.E. (oggi Agenzia delle Entrate) occorre sempre eseguire la rimozione dei vincoli, o per mezzo di tale versamento, o meglio, in quanto più conveniente, per mezzo della trasformazione in convenzione ex articolo 8 della Legge 10/1977 ed il conseguente versamento del corrispettivo di tale trasformazione calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 48; si rileva che in base ai disposti dell'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, la durata residua del vincolo gravante sul proprietario dell'unità immobiliare non va conteggiata dalla sua trasformazione ma va conteggiata considerando la durata di 20 anni e detraendo da tale durata il periodo compreso fra la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 35 della Legge n. 865/71 e la sottoscrizione della Convenzione prevista all'art. 8 citato, ciò determinando che, essendo già decorsi 20 anni dalla data della Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 cit., la nuova Convenzione dovrà prevedere come onere a carico del privato solo il versamento degli importi dovuti come sopra determinati, ritenendo così rimossi ogni tipo di vincoli legati al prezzo massimo di cessione o locazione e conseguentemente, effettuare la relativa stipula. Anche in questo caso si propone un modello di convenzione sostitutiva che tiene conto di quanto novellato.

3- alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà in caso di convenzione stipulata dal 15 marzo 1992 al 31 dicembre 1996:

In questo caso non occorre usualmente eseguire nessuna rimozione dei vincoli; solo se nella convenzione originaria fossero presenti dei vincoli pattizi, occorre rimuoverli previo il versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis, ossia come stabilito dal nuovo Decreto n° 151/2020 del M.E.F.. Non si propone un modello particolare; eventualmente si adatta quello di cui al successivo punto 4 nel caso fosse necessario.

4- alloggi realizzati in base a "convenzione P.E.E.P." in diritto di proprietà in caso di convenzione stipulata dal 1 gennaio 1997:

In questo caso occorre eseguire la rimozione dei vincoli; gli stessi potranno essere rimossi se sussistono le condizioni previste dalla normativa (ossia che siano decorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento) e previo il versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis, ossia come stabilito dal nuovo Decreto n° 151/2020 del M.E.F..

Anche in questo si propone un modello di convenzione sostitutiva; lo stesso potrà essere adattato alla casistica del sopracitato punto 3 qualora necessario.

Capannoli, lì data firma digitale

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



# 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, 12/07/2021

Firmato digitalmente il 08/07/2021 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 02/07/2021 da PETRI MARCO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 21/11/2018 01:00:00 al 21/11/2021 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, 12/07/2021

Firmato digitalmente il 08/07/2021 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 02/07/2021 da PETRI MARCO / ArubaPEC S.p.A. valida dal 21/11/2018 01:00:00 al 21/11/2021 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.).

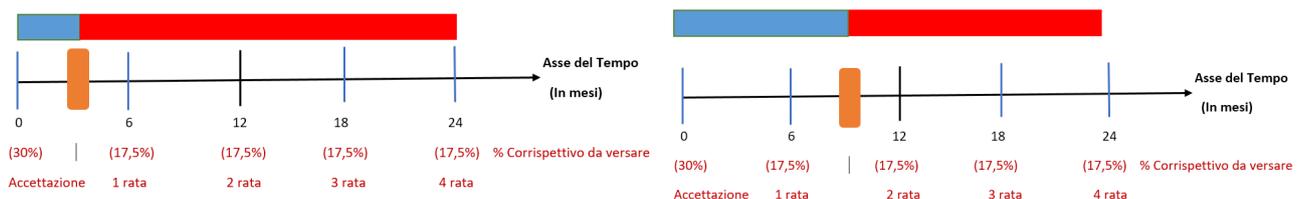
Nel caso di pagamento in un'unica soluzione, lo stesso deve essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto e la quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

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:

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

**SCHEMA DI ATTO/CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. E/O PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMA 49 BIS, DELLA LEGGE N. 448/1998. (ALLEGATO E)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20..(duemila...) addì...(.....) del mese di ....., in ....., avanti a me .....previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) il Sig. ...., nat., a....., il....., Codice Fiscale ....., residente a ....., in via....., n....., di seguito denominato quale **parte acquirente**;
- 2) il Sig. ...., nat., a....., il....., Codice Fiscale ....., Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Capannoli, domiciliato per motivi di carica presso la sede municipale in Via Volterrana 223, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Capannoli, codice fiscale e P.I.V.A. 00172440505 rappresentato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, e che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità anche "**Comune**", in forza del Decreto Sindacale n. .... del ....., agli atti del Comune;

**PREMESSO:**

che con atto in data....., rep. n. ...., del ....., il Comune di Capannoli ebbe a cedere in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Ditta ....., il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Capannoli, foglio n. ...., mappali nn..., di complessivi mq....., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare .....(del capoluogo oppure della frazione di .....) per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi ....., alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n....., del.....;

che con atto a rogito ....., rep. n....., in data ....., registrato a ....., il....., e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data ....., al numero....., la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficaria le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc....specificare), così censiti al NCEU del Comune di Capannoli, foglio n....., particelle n....., sub.....;

che l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... in data ....., esecutiva, ai sensi di Legge, è stata autorizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tali cessioni;

che con la medesima deliberazione di Consiglio Comunale sopracitata, si è provveduto ad approvare lo schema di Convenzione per la cessione del diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie e/o con l'affrancazione del vincolo di prezzo ai sensi del D.M. del 28.09.2020 n. 151;

che la parte acquirente ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate, e precedentemente descritte;

che per effetto di quanto previsto al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del primo trasferimento, con il pagamento del corrispettivo, determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 e del D.M. del 28.09.2020 n. 151, debbono ritenersi estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella Convenzione originaria compresi quelli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto

## **STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **Articolo 1 – Cessione in proprietà pro quota dell'area**

Il Comune di Capannoli come sopra rappresentato, vende e trasferisce al Signor....., che accetta ed acquista, per la quota di ...../1000 (.....millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Capannoli distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio n....., mappali n....., su cui insistono le unità immobiliari censite al C.E.U. – Sezione ....., foglio ....., particelle nn....., subb.....

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria per la quota complessiva di ...../1000 (.....millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria. In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con Convenzione a rogito ....., rep. n. ...., del ....., e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito ....., rep. n....., del ....., si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

## **Articolo 2 – Stato del bene**

La cessione è fatta ed accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per Legge e per i titoli di provenienza.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

## **Articolo 3 – Rimozione dei vincoli della convenzione originaria compreso quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari**

Le parti si danno reciprocamente atto che, conseguentemente a quanto previsto dall'articolo 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 5 anni dall'atto del primo trasferimento, con il pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 4 (quattro), vengono rimossi definitivamente i vincoli della convenzione originaria compreso quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali della parti condominiali, di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.

## **Articolo 4 – Corrispettivo economico**

Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, determinato dal Comune di Capannoli secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48, della citata Legge n. 448/1998 s.m.i. e/o per la rimozione dei vincoli della convenzione originaria compreso quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione sulla base del Regolamento di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n. 151, è stabilito ed accettato in € ....., (euro...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune, parte venditrice dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

Si da atto inoltre che la presente Convenzione, modifica la Convenzione precedentemente stipulata in data .....rep.n..... a rogito ....., già stipulata sull'iter sopradescritto, venendo meno tutti i vincoli in essa contenuti relativi alla concessione in diritto di superficie e/o quelli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.

## **Articolo 5 – Trascrizione della Convenzione**

Il/La presente Atto/Convenzione sarà registrata e trascritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, a spese della parte acquirente.

## **Articolo 6 – Controversie – Foro competente**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del/della presente Atto/Convenzione sarà devoluta al Giudice ordinario con foro esclusivo di Pisa.

### **Articolo 7 – Ipoteca Legale**

Il Comune di Capannoli, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

### **Articolo 8 - Dichiarazioni**

Ai sensi dell'articolo 30, comma 1 e 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capannoli in data ....., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i. consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato effettuato mediante ....., in data.....;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

### **Articolo 9 – Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

**SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 NELLE AREE PEEP, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 46 DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. (ANTE LEGGE 179/92) (ALLEGATO F)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20..(duemila...) addì...(.....) del mese di ....., in ....., avanti a me .....previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) il Sig. ...., nat., a....., il....., Codice Fiscale ....., residente a ....., in via ....., n....., di seguito denominato quale **parte acquirente**;
- 2) il Sig. ...., nat., a....., il....., Codice Fiscale ....., Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Comune di Capannoli, domiciliato per motivi di carica presso la sede municipale in Via Volterrana 223, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Capannoli, codice fiscale e P.I.V.A. 00172440505 rappresentato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità anche "**Comune**", in forza del Decreto Sindacale n. ... del ....., agli atti del Comune;

**PREMESSO:**

che con atto in data....., rep. n. ...., del ....., il Comune di Capannoli ebbe a cedere in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Ditta ....., il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Capannoli, foglio n. ...., mappali nn...., di complessivi mq....., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare .....(del capoluogo oppure della frazione di .....) per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi ....., alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n...., del....., successivamente dichiarato abitabile in data .....

che con atto a rogito ....., rep. n....., in data ....., registrato a ....., il....., e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data ....., al numero....., la parte acquirente ha ottenuto in proprietà le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc....specificare), così censiti al NCEU del Comune di Capannoli, foglio n....., particelle n....., sub.....;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n...del.....sono stati disposti i presupposti temporali e giuridici che determinano la possibilità e le condizioni per

la sostituzione della Convenzioni di cessione aree in diritto di proprietà in applicazione ai disposti dell'art. 31 Legge 448/98 e s.m.i.;

che la parte acquirente ha richiesto la trasformazione della Convenzione in essere in una ex articolo Legge n° del 28 gennaio 1977, relativa al diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate, e precedentemente descritte;

che per effetto della normativa attuale essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione originaria della cessione del diritto di proprietà sull'area, con il pagamento del corrispettivo, determinato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge n°448 del 23 dicembre 1998, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà dello stesso;

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto

### **STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **Articolo 1 - Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dei requisiti dei possibili acquirenti**

Il Comune di Capannoli come rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 46, della Legge n. 448 del 23 Dicembre 1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, ed i Sigg.ri ....., convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà, a seguito del pagamento del corrispettivo meglio infra indicato ed alla sottoscrizione della presente Convenzione, il proprietario potrà trasferire a chiunque la proprietà dell'alloggio descritto in premessa ed oggetto del presente atto e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, eliminando così il vincolo della Convenzione originaria, derivante in conseguenza dei disposti dell'articolo 35 della Legge 865/71 vigenti al momento della stipula.

#### **Articolo 2 – Corrispettivo economico**

Il corrispettivo da versare al Comune determinato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge n°448 del 23 dicembre 1998 è stabilito ed accettato in €....., (euro...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

#### **Articolo 4 – Trascrizione dell'atto/Convenzione**

Il/la presente atto/Convenzione sarà registrato/a e trascritto/a nei Registri Immobiliari a cura e spese della parte acquirente.

#### **Articolo 5 – Controversie – Foro competente**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del/della presente atto/Convenzione sarà devoluta al Giudice ordinario con foro esclusivo di Pisa.

## **Articolo 6 – Ipoteca Legale**

Il Comune di Capannoli, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

## **Articolo 7 - Dichiarazioni**

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i. consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato effettuato mediante....., in data .....
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

## **Articolo 8 – Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

**SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 NELLE AREE PEEP, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 46 DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. E DEL D.M. DEL 28.09.2020 N. 151 (POST LEGGE 662/1996 o post Legge 179/1992)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20..(duemila...) addì...(.....) del mese di ....., in ....., avanti a me .....previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) il Sig. ...., nat., a....., il....., Codice Fiscale ....., residente a ....., in via ....., n....., di seguito denominato quale **parte acquirente**;
- 2) il Sig. ...., nat., a....., il ....., Codice Fiscale ....., Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Capannoli, domiciliato per motivi di carica presso la sede municipale in Via Volterrana 223, il quale agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Capannoli, codice fiscale e P.I.V.A. 00172440505 rappresentato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità anche "**Comune**", in forza del Decreto Sindacale n. ... del ....., agli atti del Comune;

**PREMESSO:**

che con atto in data....., rep. n. ...., del ....., il Comune di Capannoli ebbe a cedere in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Ditta ....., il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Capannoli, foglio n. ...., mappali nn..., di complessivi mq....., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare .....(del capoluogo oppure della frazione di .....) per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi ....., alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n....., del.....;

che con atto a rogito ....., rep. n....., in data ....., registrato a ....., il....., e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data ....., al numero....., la parte acquirente ha ottenuto in proprietà le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc....specificare), così censiti al NCEU del Comune di Capannoli, foglio n....., particelle n....., sub.....;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n...del.....si è provveduto ad approvare lo schema di Convenzione per l'affrancazione dei vincoli di prezzo ai sensi del D.M. del 28.09.2020 n. 151;

che la parte acquirente ha richiesto la sostituzione della Convenzione in essere relativa al diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate, e precedentemente descritte;

che per effetto della normativa attuale essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del primo trasferimento, con il pagamento del corrispettivo determinato come sotto indicato, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque la proprietà dello stesso senza vincolo di prezzo;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto

## **STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **Articolo 1 - Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dei requisiti dei possibili acquirenti**

Il Comune di Capannoli come rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 46, della Legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis del D.L. 06.07.2012, n. 95 convertito in Legge 07.08.2012 n.135, ed i Sigg.ri ....., convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del primo trasferimento, a seguito del pagamento del corrispettivo meglio infra indicato ed alla sottoscrizione della presente Convenzione, il proprietario potrà trasferire a chiunque la proprietà dell'alloggio oggetto del presente atto e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, eliminando così i vincoli della Convenzione originaria, compreso quelli relativi al prezzo di massima cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione.

### **Articolo 2 – Corrispettivo economico**

Il corrispettivo da versare al Comune determinato sulla base del Regolamento di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n. 151 è stabilito ed accettato in €....., (euro...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

### **Articolo 3 – Trascrizione dell'atto/Convenzione**

Il presente atto/Convenzione sarà registrato/a e trascritto/a presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, territorialmente competente a spese della parte acquirente.

### **Articolo 4 – Controversie – Foro competente**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del/della presente atto/Convenzione sarà devoluta al Giudice ordinario con foro esclusivo di Pisa.

### **Articolo 5 – Ipoteca Legale**

Il Comune di Capannoli, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

### **Articolo 6 - Dichiarazioni**

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i. consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato effettuato mediante....., in data.....;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

### **Articolo 7 – Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.