



# **COMUNE DI CAPANNOLI**

**Provincia di PISA**

---

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

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

Regolamento modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 22/02/2022

Regolamento modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 14/06/2022

---



# 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



# CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

## 1 - Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto:

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

## 2 - Beneficiari

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

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

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

Non è consentita la rimozione dei vincoli al costruttore.

## 3 - Domande

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

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

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

## 4 - Obblighi dei beneficiari

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

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

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

## 5 - Versamento del corrispettivo

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

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

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

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

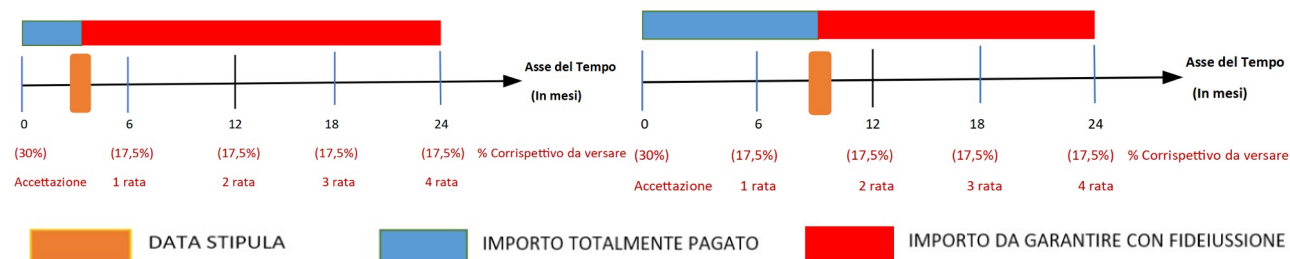
2-su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del restante 70 % del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria, che sarà acquisita agli atti del Comune, prima della stipula dell'atto/convenzione, rilasciata da imprese bancarie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

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

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

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

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



## **6 - Spese**

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

## **CAPO II – DEFINIZIONI**

### **7 - Microzone interessate**

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

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

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

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

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

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

Per indice di rivalutazione ISTAT, si intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

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

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

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

### **11 - Valori immobiliari**

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

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

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

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

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

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. E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto sopra previsto. Ossia, qualora l'importo minimo sopra calcolato risulti negativo, è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

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

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

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

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di proprietà, è calcolato, secondo la seguente formula:

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

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 corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio, per gli alloggi in diritto di superficie, è calcolato secondo la seguente formula:

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

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:

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

Dove:

Cps = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione della singola unità immobiliare concessa in diritto di superficie;

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

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