

ALLEGATO "A" RELAZIONE TECNICA alla deliberazione del Consiglio Comunale n.    del   

**PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ  
E  
RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E AL CANONE MASSIMO DI  
LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI**

## **PROCEDIMENTO E CRITERI**

### ***1. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ***

I Piani di edilizia popolare (P.E.E.P.) sono stati istituiti con Legge 18.04.1962, n.167 successivamente modificata con Legge 22/10/1971, n.865.

Con Decreto Assessoriale Regionale n. 479/U del 30.06.1977 è stato approvato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), in località “Binza de Sena”, ai sensi della Legge n. 167/1962;

Il Comune ha stipulato nel corso degli anni le convenzioni per l'assegnazione delle aree del P.E.E.P. in diritto di superficie o di proprietà, ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/1971.

L'art. 31, comma 47 della Legge 23/12/1998 n. 448 ha previsto, relativamente alle aree concesse in diritto di superficie che *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree 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 del comma 48”*

In virtù di tale norma è stata prevista per i proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in diritto di superficie, la possibilità, su proposta del Comune, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.

Pertanto, il Comune intende procedere alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree per le quali la suddetta trasformazione non sia già avvenuta, con versamento da parte dei proprietari degli alloggi del corrispettivo previsto dall'art.31, comma 48, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. e stipula di apposita nuova convenzione.

### ***2. CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ***

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 (Valore Venale), 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

### ***3. PROCEDIMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ***

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene a seguito di specifica istanza, in bollo, da presentare all'Ufficio tecnico comunale, utilizzando la modulistica predisposta dallo stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria non rimborsabili, da versare all'atto dell'istanza.

L'Ufficio tecnico, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame e conclusa l'istruttoria, comunica al richiedente il corrispettivo (*NON RATEIZZABILE*) per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

L'Ufficio tecnico, entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, comunica al richiedente il corrispettivo dovuto per la trasformazione.

Entro 30 giorni dal ricevimento della nota, il richiedente deve comunicare se intende procedere con la trasformazione e, in tal caso, corrispondere l'intero importo dovuto mediante versamento a favore del Comune di Banari.

La mancata accettazione e il mancato pagamento dell'itero corrispettivo nel termine sopra citato sono considerati come tacita rinuncia e comportano l'archiviazione d'ufficio della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

La stipulazione della convenzione dovrà essere effettuata dal Segretario Comunale o da un Notaio scelto dal richiedente, sul quale graveranno le relative spese.

La stipulazione può avere luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo. A tal fine, la quietanza dell'avvenuto versamento deve essere esibita al notaio rogante che ne fa espressa menzione nell'atto.

Tutte le spese relative alla stipulazione sono a carico del richiedente.

Il richiedente deve stipulare la convenzione **entro 90 giorni** dalla comunicazione di accoglimento dell'istanza.

#### ***4. VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SULLE AREE PEEP***

Per espressa previsione di legge, dalle convenzioni per l'assegnazione del diritto di superficie o di proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P. scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che possono essere immessi nel mercato solo a determinate condizioni. L'art.5, comma 3 bis, del D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito dalla Legge 12.07.2011, n. 106 ha inserito i commi 49-bis e 49-ter nell'ambito dell'art. 3 della Legge 23.12.1998, n. 448, modificati da successive leggi, che hanno previsto la possibilità di rimuovere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle singole unità immobiliari costruite sulle aree P.E.E.P. decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, previa corresponsione di un corrispettivo da determinarsi sulla base di apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e previa stipula di una nuova convenzione.

Tutti gli alloggi, e relative pertinenze, realizzati in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP, sottoscritte con il Comune di Banari, possono essere pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle o locarle nel libero mercato.

Devono però essere specificate le seguenti distinzioni:

- **Convenzioni PEEP in diritto di superficie**

Il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione, previsto dall'art. 35 della Legge 22/10/1971, n.865, sussiste sempre a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49 bis della Legge n.448/1998 e del Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151.

- **Convenzioni PEEP per la cessione del diritto di proprietà**

In considerazione dell'avvicendarsi delle norme di riferimento nel tempo, è necessario distinguere in base alla data di stipulazione delle convenzioni, ossia:

- *Convenzioni stipulate dal 15/03/1992 al 31/12/1996.*

La Legge 17/02/1992, n. 179, abrogando i commi 15 - 19 dell'articolo 35, della Legge n. 865/1971, ha previsto che per le convenzioni stipulate successivamente alla sua entrata in vigore, ossia a decorrere dal 15/03/1992, salvo diversa determinazione pattizia, non esistesse alcun vincolo sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi.

Le convenzioni per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP stipulate dal 15/03/1992 al

31/12/1996, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non risultano quindi gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione.

Per tali convenzioni non è pertanto necessaria alcuna rimozione dei vincoli, salvo che gli stessi non siano stati previsti pattizialmente all'interno della convenzione originaria.

- *Convenzioni stipulate dal 01/01/1997 ad oggi.*

La Legge 23/12/1996, n. 662 ha modificato il comma l'art. 35 della Legge n. 865/1971, introducendo per le convenzioni stipulate a decorrere dal 01/01/1997 la convenzione c.d. Bucalossi ex art. 8 della Legge 10/1977, modificato dall'art. 18 del d.P.R. 380/2001.

La Legge n. 662/1996 ha ristabilito il vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione e la nullità di ogni pattuizione stipulata in violazione relativamente alla parte eccedente.

Per le convenzioni stipulate a decorrere dal 01/01/1997 ad oggi e per quelle antecedenti al 15.03.1992, fermo restando il decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'area, è necessaria la convenzione per la rimozione dei vincoli, salvo che sia trascorso il termine di 20 anni per le convenzioni inerenti la cessione in proprietà. Nel caso di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà il termine di 20 anni per la decadenza di vincoli decorre dalla prima convenzione in diritto di superficie.

## 5. RIMOZIONE DEI VINCOLI

La rimozione dei vincoli ai fini della alienazione o locazione degli alloggi nel libero mercato è consentita nel rispetto dell'art. 31 comma 49-bis e 49-ter della Legge 23/12/1998 n. 448, modificati da ultimo dall'art. 25-undecies del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito da Legge 17 dicembre 2018, n. 136 e dall'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021. La vigente normativa prevede quanto segue:

- a. i vincoli possono essere rimossi decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- b. i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- c. la richiesta di rimozione può essere presentata dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile;
- d. il corrispettivo per la rimozione è stabilito con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Con Decreto del Ministero Economia e Finanze del 28 settembre 2020, n. 151, modificato dall'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021 sono state stabilite le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione e i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di rimozione del vincolo.

## 6. QUANTIFICAZIONE DEI CORRISPETTIVI

Le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di **rimozione dei vincoli delle aree assegnate in diritto di superficie o di proprietà** sono stabilite dall'art. 31, comma 49 bis della Legge n. 448/1998 e dall'art. 1 del DM Economia e Finanze n. 151/2020:

$$\text{C48} = 60\% \times (\text{Vv} - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati})$$

dove:

**C48 = Corrispettivo trasformazione**

**Vv = Valore venale**

Evidenziato come, comunque, il costo dell'area così determinato non possa essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie

residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$\mathbf{CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC}$$

dove:

**CRV** = Corrispettivo rimozione vincoli

**Cc. 48** = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

**QM** = Quota millesimale dell'unità immobiliare

**ADC** = Numero degli anni di durata della convenzione

**ATC** = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRVs = CRV * 0,5}$$

dove:

**CRVs** = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Evidenziato altresì come il dettato normativo demandi alla competenza del Consiglio Comunale a disciplinare:

- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione;
- i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

## **7. SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA RIMOZIONE DEI VINCOLI**

I soggetti interessati, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono richiedere la rimozione dei vincoli, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento (si intende per primo atto di trasferimento la data di stipula della convenzione tra il Comune di Banari e l'assegnatario/acquirente del diritto di superficie/proprietà).

## **8. PROCEDIMENTO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI**

La rimozione dei vincoli avviene a seguito di specifica istanza, in bollo, da presentare all'Ufficio tecnico comunale, utilizzando la modulistica predisposta dallo stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria non rimborsabili, da versare all'atto dell'istanza.

L'Ufficio tecnico, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame e conclusa l'istruttoria, comunica al richiedente il corrispettivo per la rimozione dei vincoli.

L'Ufficio tecnico, **entro 60 giorni** dal ricevimento dell'istanza, comunica al richiedente il corrispettivo dovuto per la rimozione.

**Entro 30 giorni** dal ricevimento della nota, il richiedente deve comunicare se intende procedere con la rimozione e, in tal caso, corrispondere l'intero importo dovuto o la prima rata, secondo le modalità di seguito indicate al successivo paragrafo 9), mediante versamento a favore del Comune di Banari.

La mancata accettazione e il mancato pagamento del corrispettivo nel termine sopra citato sono considerati come tacita rinuncia e comportano l'archiviazione d'ufficio della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

La stipulazione della convenzione dovrà essere effettuata presso un Notaio, scelto dal richiedente.

La stipulazione può avere luogo solo dopo il versamento del corrispettivo. A tal fine, la quietanza dell'avvenuto versamento deve essere esibita al notaio rogante che ne fa espressa menzione nell'atto.

Tutte le spese relative alla stipulazione sono a carico del richiedente.

Il richiedente deve stipulare la convenzione **entro 90 giorni** dalla comunicazione di accoglimento dell'istanza.

#### ***9. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI***

In virtù della Legge n. 448/1998 è prevista per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.

In tal caso il Comune di Banari, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione del diritto di superficie dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione.

A tal fine, potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 che del corrispettivo previsto dal comma 49-bis della L. 448/1998.

La trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e contestuale rimozione dei vincoli avviene a seguito di specifica istanza, in bollo, da presentare all'Ufficio tecnico comunale, utilizzando la modulistica predisposta dall'Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria non rimborsabili.

Per i termini del procedimento si rinvia ai precedenti paragrafi 3 e 8.

#### ***10. DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI***

Come previsto dall'art. 2 del DM Economia e Finanze n. 151/2020, su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria 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 D. Lgs. n. 385/1993, 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 escusione 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 15 giorni** dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

La stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento è accordata nei seguenti termini:

- a. **prima rata** pari al **20%** del corrispettivo dovuto (**Entro 30 giorni** dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo);
- b. **n. 4 rate costanti trimestrali** per il pagamento del restante **80%** del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali e previa presentazione di una garanzia fideiussoria 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 D.L. 01.09.1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.