

Comune di Cropani

Regolamento

Disciplina per il cambio di regime giuridico aree peep: cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie; eliminazione vincoli relativi ai prezzi massimi di cessione e del canone massimo di locazione. in adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 31 commi 48, 49, 49bis, 49ter e 49 quater L. 448/98 così come modificata dalla L. 51 del 20.05.2022 e del D.M. Economia e Finanza n. 151 del 28.09.2020.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale con la deliberazione del consiglio comunale n. del :

- ha attivato le procedure, come previsto dal comma 49-*bis* dell'art. 31 della L. 448/98, per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione scaturenti dalle originarie convenzioni stipulate nell'ambito dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- ha definito la procedura di rimozione di detti vincoli e approvare i criteri per la determinazione del corrispettivo per l'affrancazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/98, come stabiliti nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- ha attivato la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, per gli alloggi realizzati in base a convenzioni che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree;

Con decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, pubblicato sulla Gazzetta serie generale n. 280 Ufficiale in data 10.11.2020, con entrata in vigore dal 25.11.2020, è stato approvato il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" che determina le modalità di calcolo dei corrispettivi di cui all'art. 31 commi 48 e 49-*bis* della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

PROCEDURA E CRITERI

Considerato che, per effetto dell'art. 10-*quiquies*, comma 1, lett. b) e c), D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51 il disposto dell'articolo 31 commi 47, 48 e 49-*bis* della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stato riformulato introducendo le seguenti modifiche:

- *i vincoli possono essere rimossi con scrittura privata autenticata, oltre che con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;*
- *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;*
- *la percentuale del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli è stabilita con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;*
- *Il Consiglio Comunale è stato delegato ad individuare i criteri e le modalità per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di cui ai commi 48 e 49 bis dell'art 31 della Legge 448/98;*
- *sono stati individuati i termini di conclusione dell'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale;*

QUADRO NORMATIVO

- L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996)
- L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.)
- DPR 380/2001 - art. 18
- L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-*ter* (modificato dall' art. 10-*quiquies*, comma 1, lett. b) e c), D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51.
- ✓ L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 25
- ✓ L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 636
- ✓ DM Economia e Finanze 151/2020 – art. 1.;
- ✓ L. 20 maggio 2022, n. 51.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Cropani, sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato.

Vanno specificate le seguenti distinzioni.

a) Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione. Per la rimozione dei vincoli e pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998.

b) Convenzioni PEEP in proprietà (stipulate ante dal 28/12/1996)

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 28/12/1996, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971.

Pertanto, prima del 15/03/1992, data di entrata in vigore della L. 179/1992, erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. La L. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata L. 662/1996. Pertanto, solo per le convenzioni stipulate tra il **15/03/1992** e il **28/12/1996** non è pertanto necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli.

Convenzione PEEP in proprietà (stipulate dal 28/12/1996)

Come detto sopra, la L. 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge. Dalla lettura combinata dei commi 49-bis e 49-ter della L. 448/1998 risulta applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

SOGGETTI AMMESSI

Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei P.E.E.P., approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, oltreché le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa.

PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI (VEDI ALLEGATO B.1 CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA L. 865/1971)

La rimozione avviene su specifica istanza del proprietario. L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata al Settore Tecnico del Comune di Cropani, preferibilmente utilizzando la modulistica da approvarsi a cura dello stesso Settore, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese d'istruttoria.

Il Settore Tecnico del Comune di Cropani, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale come risulta dalla delibera di approvazione dall'assemblea condominiale, titolo di proprietà dell'immobile, ecc.) e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 60 giorni dall'istanza, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli.

Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 180 giorni dalla data della comunicazione. I 60 giorni di cui sopra potranno essere interrotti una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e, in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 30 giorni, a favore del Comune di Cropani.

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica.

La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà pertanto archiviata senza ulteriore comunicazione da parte dell'Ufficio.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sarà formalizzata con atto pubblico soggetto a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.

La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema adottato con la presente delibera, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo o il cambio del regime giuridico.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 180 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte del Settore Tecnico del Comune di Cropani, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (VEDI ALLEGATO B.2 CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, GIÀ CONCESSO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L. 865/1971, IN DIRITTO DI PROPRIETÀ')

Il comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede: "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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48."

In virtù di tale norma è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità, su proposta dell'Amministrazione comunale, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree e il Comune di Cropani intende procedere gradualmente alla proposta, con conseguente stipula di apposite convenzioni, per la cessione in proprietà delle aree incluse nei PEEP per le quali la suddetta trasformazione non sia già avvenuta, con versamento da parte dei proprietari degli alloggi, del corrispettivo previsto dal comma 48.

Il comma 45 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede: *“I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.”*

In virtù di tale norma la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, anche su istanza del singolo proprietario dell'alloggio, avverrà con il versamento da parte di quest'ultimo del corrispettivo previsto dal comma 48 e conseguente stipula di apposita convenzione. L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata al Settore Tecnico del Territorio, preferibilmente utilizzando la modulistica da approvarsi a cura dello stesso Servizio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese d'istruttoria.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' CONTESTUALE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI (VEDI ALLEGATO B.3 CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, GIÀ CONCESSO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L. 865/1971, IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' E PER LA CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA L. 865/1971)

In virtù della L. 448/1998 e' 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 Cropani, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria 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, in forma pubblica come prescritto dall'art. 31, comma 49- bis della L. 448/1998, ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49- bis che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

MODULISTICA

Il Settore Tecnico del Comune di Cropani renderà disponibile sul portale comunale, in apposita sezione, tutta la modulistica necessaria alla presentazione delle istanze e l'indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione dei vincoli del prezzo massimo è fissata dall'art. 31, commi rispettivamente 48 e 49-bis della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 1 del D.M.151/2020.

L'edilizia abitativa convenzionata è soggetta alla sola quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione così come stabilita dall'art 17 del DPR 380/2001.

Determinazione del valore venale (VAREA) ai fini del calcolo del corrispettivo ex art. 31, comma 48

In primo luogo deve determinarsi l'attuale valore venale (VAREA), o di mercato, delle aree PEEP, procedendo ad una stima dello stesso in base ai criteri sotto elencati:

- il valore di mercato deve riferirsi ad un'area edificabile su cui edificare in modalità diretta un fabbricato della stessa volumetria di quello oggetto di affrancazione, nella zona omogenea di riferimento, con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetusta e/o l'obsolescenza, ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli ex L. 167/1962 e pertanto alienabile nel libero mercato immobiliare.

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 della L. 448/1998 e ss.mm.ii..

a) Corrispettivo per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree (C48)

il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già acquisite in diritto di superficie (C48) sarà calcolato, ex art. 31, comma 48 della L. 448/1998, applicando la seguente formula:

$$\text{C48} = (\text{VAREA} \times 0,6) - \text{ODS}$$

dove

C48= corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

VAREA = valore venale dell'area, stimato secondo i criteri di cui sopra

ODS = oneri già versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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 in proprietà delle aree (nel calcolo del corrispettivo del diritto di superficie, qualora non rinvenibile direttamente dalle convenzioni stipulate, verranno presi in considerazione solo i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la spesa sostenuta per

b) Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (C49bis)

Una volta determinato il valore venale dell'area, il corrispettivo per l'affrancazione (C49-bis) sarà calcolato, ex art. 31, comma 49-bis della L. 448/1998 e ss.mm.ii. ed ex art. 1 D.M. 151/2020, applicando la seguente formula:

- Per le aree concesse in diritto di superficie (comprese quelle per le quali è stato successivamente trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà), la quota millesimale del seguente corrispettivo riferito all'intero intervento: $CRV = C48 \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$

$$CRV = C48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

C48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, comma 48, della legge n. 448/1998

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 per la cessione del diritto di superficie, fino alla durata massima della convenzione

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

$$CRVs = CRV \times 0,5$$

CRV = corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI

Come previsto dall'art. 31, commi 48-bis e 49 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo sull'importo eccedente 3.000,00 euro 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 di cui agli articoli 106 e 107 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

Allegato A

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 mensile. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione della convenzione di rimozione del vincolo, 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 può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 25% del corrispettivo dovuto prima della stipulazione della convenzione;
- massimo 24 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 75% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.