

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE PEEP GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865, PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI PER LE AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E S.M.I. ED IN QUELLE DI CUI ALL'ART. 18 DEL DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380.

## Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, disciplina le modalità di cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i., e la sostituzione delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dello stesso art. 35 della L. 865/71.

## Art. 2 - Normativa di riferimento e campo di applicazione

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
- L. 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- L. 23/12/1998 n. 488, art. 45-49 ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- D. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- D.L. 31/05/2021 n. 77 e legge di conversione n. 108/2021 art. 22 bis Modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
- D.L. 21/03/2022 n. 21 e legge di conversione del 20/05/2022 n. 51 - art. 10 quinquies.

Ai sensi della L. 488/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 162/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L. 865/1971.

Ai sensi dell'art. 31 comma 46, è possibile sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i., precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1-4-5 della L. 10/1977 (ora art. 18 del DPR. 380/2001 a seguito dell'abrogazione della L. 10/1977), alle seguenti condizioni:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originale e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di

proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter, le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 3 - Trasformazione diritto di superficie in proprietà**

Può essere richiesto il passaggio alla piena proprietà degli alloggi già ceduti in diritto di superficie qualora l'unità immobiliare sia situata nelle zone indicate di seguito:

- aree comprese nei piani P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167;
- aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima L. 865/1971;

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta presentano istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 488/1998 e s.m.i. e riportato all'art. 5 del presente regolamento.

### **Art. 4 sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree concesse in diritto di proprietà**

Può essere richiesta la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree concesse in diritto di proprietà qualora l'unità immobiliare sia situata nelle zone indicate di seguito:

- aree comprese nei piani P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167;
- aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima L. 865/1971;

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta presentano istanza di modifica della convenzione.

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

La stipula della nuova convenzione avviene alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 e riportato all'art. 5 del presente regolamento.

## Art. 5 Calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni delle aree cedute in proprietà

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98, così come modificato per ultimo dall'art. 10 quinquies della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L. 21/2022, "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'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 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.

L'ufficio competente procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dei seguenti criteri:

a) determinazione del Valore venale dell'area mediante stima del valore dell'area concessa in diritto di superficie o proprietà, redatta dal competente ufficio comunale e approvata con cadenza annuale dalla Giunta Comunale. Tale valore è ridotto al 60%.

b) detrazione dalla somma di cui al punto a), dell'onere di concessione del diritto di superficie (o di proprietà), rivalutato 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 è stato versato il suddetto onere (convenzione originaria) e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area ovvero al momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

c) ripartizione del corrispettivo complessivo calcolato in base alla competente quota millesimale dell'alloggio e delle relative pertinenze.

Qualora la detrazione di cui al precedente punto b) risulti superiore all'importo di cui al precedente punto a) è esclusa, ai sensi dell'art. 31, comma 49, della legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

Il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si otterrà applicando la seguente formula:

$$C_{48} = [(VVA \times 0,6) - (P \times I)] \times (M / 1.000)$$

**C<sub>48</sub>** = Corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48;

**VVA** = Valore venale dell'area determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327

**P** = Quota del corrispettivo della concessione del diritto di superficie o di proprietà, commisurato all'acquisizione in diritto di superficie dell'area, versato all'atto di stipula della convenzione originaria;

**I** = Indice ISTAT FOI calcolato tra il mese in cui è stata sottoscritta la convenzione originaria ed il momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**M** = Quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, comprese le eventuali pertinenze.

## Art. 6 - rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione - locazione degli immobili e loro pertinenze nonché dei requisiti soggettivi.

In applicazione dell'art. 31, commi 49bis e 49ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed in ottemperanza al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, si può procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse per i proprietari degli alloggi che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o che abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, oppure contestualmente alla trasformazione in diritto di proprietà e/o sostituzione dell'originaria convenzione. I vincoli sopra indicati possono essere rimossi esclusivamente dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

Il corrispettivo per la rimozione dei suddetti vincoli, come previsto dal comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, è determinato secondo quanto stabilito dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/06/2020, applicando la seguente formula:

$$C_{49-bis} = 0,50 \times C_{48} \times (ADC - ATC) / ADC$$

**C<sub>49-bis</sub>** = Corrispettivo dovuto per la rimozione vincoli convenzionali;

**C<sub>48</sub>** = Corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48;

**ADC**: numero durata anni della convenzione;

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

Relativamente alla rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 1 c. 1 del D.M n. 151/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di **C<sub>49-bis</sub>** è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$C_{49-bis}S = C_{49-bis} \times 0,5$$

## Art. 7 – procedimento

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile sul sito web del Comune.

La domanda dovrà pervenire al Comune di Greve in Chianti preferibilmente mediante compilazione on-line di

apposito form sul sito istituzionale dell'ente, residualmente tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'URP / Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà, entro 30 giorni dal ricevimento, ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il Responsabile del Procedimento, entro 60 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o consegnata direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente, che resterà invariato per n. 180 giorni a partire dalla ricezione della comunicazione.

Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta.

Farà seguito la Determinazione Dirigenziale che riepiloga il procedimento e accerta l'entrata in bilancio.

Divenuta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in massimo n. 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

## Art. 8 - Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per l'affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- a) in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- b) su richiesta di parte, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 18 mesi in un numero massimo di n. 3 rate, 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'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c., secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria nelle modalità sopra descritte.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e il pagamento della prima rata nei successivi 30 giorni.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Greve in Chianti mediante la piattaforma digitale PagoPA.

## **Art. 9 - Spese**

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

## **Art. 10 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 30/09/2022 ed entra in vigore in data 30/09/2022