



COMUNE DI ITRI

Provincia di Latina

DELIBERAZIONE Originale DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 del Reg.

Data 28/04/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE E REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP), NONCHÉ SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI EX LEGE N. 865/1971 IN CONVENZIONI BUCALOSSÌ.

L'anno duemilaventitre il giorno ventotto del mese di aprile alle ore 09:35 e seguenti nella solita sala delle Adunanze.

Alla prima convocazione in seduta pubblica, ordinaria che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri		Pres.	Ass.	Consiglieri		Pres.	Ass.
Agresti	Giovanni	X		Di Mattia	Mario Simon	X	
Palazzo	Elena		X	Ciccone	Salvatore	X	
Di Biase	Andrea	X		Mancini	Alessia	X	
Cece	Giuseppe	X		Fargiorgio	Antonio	X	
Cicarelli	Anna	X		Ialongo	Tiziana		X
Di Mascolo	Simone	X		Maggiarra	Vittoria	X	
Dragonetti	Gabriella	X		De Santis	Giuseppe	X	
Ruggieri	Antonio	X		Agresti	Osvaldo		X
Mazziotti	Salvatore	X					

Presenti n. 14

Assenti n. 3

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, il **Presidente Avv. Ciccone Salvatore** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

☐ Il Responsabile Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole

☐ Il Responsabile Servizi Finanziari, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere: favorevole

Partecipa il Segretario Comunale Margherita Martino.

Alle ore 16.50 viene disposta e votata una sospensione del Consiglio per pochi minuti.

La discussione del Consiglio Comunale è integralmente riportata nella delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 28/04/2023, avente ad oggetto: "Trascrizione seduta Consiglio Comunale del 28/04/2023".

Alle ore 17.20 la seduta riprende.

La Cons. Ialongo lascia l'aula.

Consiglieri presenti n. 14;

assenti n. 3 (Palazzo, Agresti Osvaldo, Ialongo);

Dopo ampia discussione,

a seguito di proposta di modifica del regolamento a cura della Cons. Maggiarra, posta ai voti e che ha ottenuto il seguente risultato: n. 5 favorevoli (Maggiarra, Fargiorgio, Ciccarelli, Di Biase, De Santis), n. 9 contrari, detta proposta di modifica (riportata nella deliberazione n. 1/2023 trascrizione del Consiglio), risulta non approvata;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Legge n.865 del 22.10.1971 avente ad oggetto *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"* all'art.35 prevede che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 167 del 16.04.1962 *"Disposizione per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"* possa essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali da immettere su un mercato a prezzi contenuti onde garantire diritto alla casa ai ceti meno abbienti in linea con la finalità della stessa;
- ai fini della possibilità di commercializzare delle unità abitative realizzate nei PEEP l'art.20 della Legge n.179 del 17.02.1992, *(come modificato dall'art.3 della Legge n.85 del 28.01.1994)* prevede che: *"gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi 5 anni decorrenti dell'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistono gravi sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati"*;
- la legge n. 448/1998 (come modificata dal D.L. n. 70/2011, che ha introdotto i commi 49 *bis* e 49 *ter* all'art. 31, nonché dal D.L. n. 119/2018, che ha modificato i commi 49 *bis* e *ter* ed introdotto il comma 49 *quater*, ed infine dal DL. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, che ha ulteriormente modificato tali ed altri commi dell'art. 31 della legge n.448/1998) prevede la possibilità di modificare le convenzioni originarie di edilizia convenzionata, sia se stipulate in forza della legge n. 865/1971, sia se stipulate in forza della legge n. 10/1977, o del D.P.R. n. 380/2001;
- l'art. 31 co. 46 L. n. 448/1998 ha introdotto la possibilità, a fronte di un corrispettivo, di sostituire le precedenti convenzioni PEEP in piena proprietà con le convenzioni di cui alla Legge Bucalossi, attribuendo alla convenzione trasformata una durata non eccedente la durata prevista per le convenzioni Bucalossi (durata che, nel caso di conversione di convenzione PEEP in Bucalossi, è stata fissata in vent'anni dal D.L. n. 95/2012), altresì diminuita del tempo già trascorso tra la data della prima convenzione e quella modificativa. Al di là della lettera della norma, si ritengono ammissibili sostituzioni sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate successivamente, ma naturalmente prima del primo gennaio 1997. Per effetto dell'art. 23 *ter* co.1 *bis* del D.L. 95/2012, convertito con legge 135 del 2012 il nuovo testo del citato comma 46 è il seguente:

<<(omissis) 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>>;

- l'art. 31, commi 45-47-48, della legge n.448/1998 prevede la possibilità di trasformare la proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà;
- il co.47 consente l'iniziativa del Comune nella stipula delle convenzioni in esame, sancendo che *<<la trasformazione (omissis) può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di sua accettazione da parte dei singoli proprietari (omissis). Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione (omissis) i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione (omissis)>>;*
- il D.L. n.77 del 2021, che ha modificato l'art. 31 commi 47, 48 e 49 *bis* della L. n. 448/1998, ha sgomberato il campo da ogni dubbio circa l'obbligatorietà per i Comuni ad addivenire alla stipula delle convenzioni in esame, sancendo ai commi 47 e 49 *bis* : *<<Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza>>;*
- il D.L. n.77 del 2021 ha novellato il comma 48 dell'art. 31 L. n. 448/1998 chiarendo che la convenzione di trasformazione del diritto di superficie in proprietà va stipulata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, in piena sintonia con la ricostruzione della fattispecie quale cessione della proprietà dell'area di sedime del fabbricato o sua porzione;
- l'art. 31, commi 49 *bis* e 49 *ter*, L. n. 448/1998, prevede la possibilità di rimuovere i vincoli di prezzo, sia nelle convenzioni cd. PEEP *ex lege* 865/971 (co.49 *bis*), sia nelle convenzioni cd. Bucalossi *ex lege* 10/1977, poi D.P.R. n.380/2001 (comma 49 *ter*), una volta decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento;
- le disposizioni di cui al comma 49 *bis* , che consentono l'affrancazione dai limiti di prezzo *<<non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992 n.179>>*, per espressa previsione dello stesso comma 49 *bis*, come novellato dal D.L. n.119 del 2018. Dunque, nei casi di edilizia ad un tempo convenzionata ed agevolata *ex lege* 179/1992, artt. 8-10, non sarà possibile affrancare gli eventuali limiti di prezzo derivanti dall'originaria convenzione attraverso il ricorso all'art.31 co.49 *bis* L. n. 448/1998 in esame, ma potrà solo ricorrersi al su citato comma 46 dello stesso art.31, che, consentendo la trasformazione della convenzione PEEP in Bucalossi e fissando la durata a vent'anni decurtati del tempo già trascorso, potrebbe realizzare il medesimo effetto di liberare definitivamente il bene da ogni vincolo di prezzo massimo di cessione;
- il comma 2 dell'art. 25 *undecies* D.L. n. 119/2018 prevede che *<<Le disposizioni di cui al comma 1 (n.d.r. e dunque anche la novella dell'art. 31 co. 49 bis L. n. 448/1998, sull'atto di affrancazione del vincolo di prezzo massimo) si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto>>* e che dunque la norma non dispone solo per l'avvenire, ma riguarda anche alloggi già alienati prima dell'entrata in vigore della novella sebbene senza rispettare il vincolo di prezzo allora esistente;
- la Corte Costituzionale, con sentenza n.210/2021 depositata il 5 novembre 2021, ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale della norma in esame chiarendo che l'art.25 *undecies* in esame non vulnera il principio della tutela dell'affidamento, pur influenzando sugli esiti di un contenzioso e non realizza un'indebita ingerenza del legislatore nell'esercizio della funzione giurisdizionale.
- il **D.L. n.21 del 2022** ha ulteriormente modificato l'art.31 della legge 448/1998 come segue:
<<1.All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: *"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";*
 - b) al comma 48, primo periodo, le parole: *"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 dal secondo periodo dello stesso comma,"* sono sostituite dalle seguenti:

"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,";

- c) al comma 48, secondo periodo, le parole: *"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"* sono soppresse;
- d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi>>.

Visto e richiamati, ai fini del calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché dell'affrancazione dei vincoli di prezzo di cessione e locazione:

- il comma 48 dell'art.31 della L.n.448/1998 in merito al calcolo del corrispettivo delle convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- il comma 49 bis dell'art.31 della L.n.448/1998 come modificato dall'art.25-undecies del D.L. n.119/2018 in merito all'affrancazione dei vincoli di prezzo;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.151/2020 avente ad oggetto "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- il D.L. n.77/2021 che ha novellato il comma 48 della L.n.448/1998 sulle regole della determinazione del corrispettivo delle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- l'art.5 bis co.1 del D.L. n.333/1992 introdotto dalla legge di conversione n.329/1992 ed abrogato dal D.P.R. n.327/2001;
- l'art.10 quinquies del D.L. n.21/2022 (Legge di conversione n.51 del 20.05.2022) che ha ulteriormente modificato i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della L.n.448/1998 incidendo nuovamente sul calcolo del corrispettivo;
- l'art.37 co.1 del D.P.R. n.327/2001 come novellato dalla legge 244/2007, secondo cui *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale l'indennità è ridotta del 25%";*

Precisato che, come stabilito dal citato D.L. n.21/2022, trova applicazione l'art.37 co.1 del D.P.R. n.327/2001 come novellato dalla legge 244/2007, per cui l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, mentre non trova applicazione né l'art.5 bis co.1 del D.L. n.333/1992, né l'applicazione del limite massimo di euro 5000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze aventi superficie residenziale catastali maggiore di 125 mq, indipendentemente dall'anno di stipulazione relativo convenzione;

Preso atto, per quanto sopra esposto, che il corrispettivo della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37 co. 1 del D.P.R. 327/2001, che fa riferimento al valore venale del bene, il tutto, 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. In ogni caso, 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. (art. 31 co. 48 L. n. 448/1998);

Preso atto altresì, che analogamente, il corrispettivo per la stipula delle convenzioni di affrancazione ex art.31 co. 49 bis e ter della legge n. 448/1998 è a sua volta pari ad una percentuale del suddetto corrispettivo ex art.31 co. 48 L. n. 448/1998, oggi individuata dal D.M. n. 151/2020 sopra citato, con la precisazione che:

“La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell’immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziati mediante contrazione di mutuo”. Pertanto, il corrispettivo della convenzione di affrancazione dei vincoli è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo previsto dal citato comma 48 dell'art. 31 L. n. 448/1998 (che si è già determinato sopra); tale percentuale, in particolare, è stata precisata dal D.M. n. 151/2020 nella misura del 50%, con un'ulteriore riduzione, proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria (art. 1 D.M. 151/2020);

Considerato che:

- la normativa vigente, tesa a favorire le operazioni di riscatto in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, rende necessario definire le procedure e i criteri per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione/locazione;
- è interesse dell'Amministrazione Comunale:
 - ottemperare alle esigenze manifestate pressoché costantemente dall'utenza, di consentire sia le successive vendite degli alloggi PEEP a prezzo di libero mercato sia di acquisire la piena proprietà dell'immobile;
 - dismettere un patrimonio che non genera reddito e osta alla libera contrattazione dei beni immobiliari e, per l'effetto introitare somme da destinare ad azioni di recupero e riqualificazione del territorio comunale con conseguente positive ricadute sulla collettività;

Preso atto che:

- si procederà alla trasformazione del *“diritto di superficie in diritto di proprietà”* ed alla *“rimozione dei vincoli convenzionali”* a condizione che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento e non siano pendenti richieste finalizzate al recupero dei maggiori oneri di esproprio in caso contrario i soggetti interessati sono preventivamente obbligati a estinguere la loro obbligazione con il Comune;
- la procedura permetterà il recupero dei maggiori oneri di esproprio già corrisposti e/o da corrispondere ai proprietari espropriati esecuzione di sentenze definitive e/o pendenti afferenti procedure espropriative e/o risarcimento del danno per come stabilito dalle autorità competenti; ciò anche tenuto conto che la costante giurisprudenza amministrativa ha precisato che l'art.35 della legge n.865/1971 dispone la realizzazione del P.E.E.P. in pareggio allo scopo di assicurare la copertura delle spese complessivamente sostenute o da sostenere da parte dell'Amministrazione locale in quanto *“è del tutto coerente che spetti al Comune il diritto di recuperare quanto speso sia per l'acquisizione delle aree sia per la loro urbanizzazione, anche qualora le somme fossero espressamente state pattuite in convenzione”* (CdS, Sez.IV, Sent.n.4815 del 22.09.2010; CdS, Sez.IV, Sent.n.1117 e 1492 del 2015; CdS, Sez.V, Sent.n.3809 del 2014; Cass.Civ., Sez.I, Sent.n.6928 del 08.04.2016);

Atteso, altresì che:

- l'approvazione del presente provvedimento oltre a definire procedure e schemi-tipo di convenzioni, può validamente costituire ai sensi di legge proposta aperta a procedere dell'amministrazione comunale rivolta a tutti i soggetti potenzialmente interessati idonea a incidere significativamente la semplificazione delle corrispondenti procedure e tempi burocratici;
- la proposta aperta di cui innanzi non ha natura obbligatoria stante che la procedura sarà avviata su istanza formale di parte che istruita dall'ufficio competente darà luogo alla determinazione del corrispettivo aggiornato dovuto che, previa ufficiale comunicazione dovrà, essere accettato dall'interessato al fine di potersi procedere alla successiva stipula della convenzione previo accertamento in entrata del bilancio comunale dell'importo corrisposto;

Ritenuto, per le finalità su esposte, di approvare:

- apposito regolamento, allegato al presente provvedimento (Allegato A) per farne parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto:
“Regolamento per la Trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di prima cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in ambito dei Piani di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP), nonché sostituzione delle convenzioni ex lege n. 865/1971 in convenzioni Bucalossi. Il tutto ai sensi dell’art. 31 co. 45 e segg. della Legge n. 448/98. Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli a seguito dell’approvazione della Legge n. 108 del 29.07.2021 (art.22 bis) e Sentenza n. 210 del 23.09.2021 della Corte Costituzionale, e n.21348 del 6.7.2022 delle Sezioni Unite della Cassazione”;
- gli schemi di convenzione allegati al presente provvedimento (Allegato B1 – B2 – B3) per farne parte integrante e sostanziale, come di seguito indicati:
 - Allegato B1: *“Convenzione ai sensi dell’art.31 commi 49 bis e 49 ter della legge 23 dicembre 1998 n.448 per l’eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione”*
 - Allegato B2: *“Convenzione ai sensi dell’articolo 31 commi 47 e 48 della legge 23 dicembre 1998 n.448 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”;*
 - Allegato B3: *“Convenzione ai sensi dell’articolo 31 comma 46 della legge 23 dicembre 1998 n.448 per la trasformazione in convenzione Bucalossi con assoggettamento alla legge 10/977 (oggi DPR 380/2001 e ss.mm.ii.);*

Preso atto che secondo le disposizioni normative richiamate, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree, può avvenire dietro un pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell’articolo 31 della legge n.448/1998 ripartito secondo i millesimi di proprietà computati sulla base delle tabelle prodotte e quindi come di seguito:

- **C.T. (co.48) = (60% x Val.Ven.Bene) - ODS**
dove: C.T. (co.48) = Costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
Val.Ven.Bene = Valore di mercato del bene calcolato ai sensi dell’art.37 del TUE;
ODS = oneri già versati per la concessione diritto di superficie con rivalutazione ISTAT;

Preso atto altresì che secondo le disposizioni normative richiamate:

- la rimozione dei vincoli di prezzo di cui ai commi 49 bis-ter e quater dell’art.31 della legge n.448/1998 *“è pari al 50% 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 frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2”* dell’art.1 del D.M. 151/2020 e quindi come di seguito:
 - **CRV = C.(co.48) x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC**
dove: CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;
C.(co.48) = Corrispettivo risultante dall’applicazione dell’art.31, co.48 della L.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, fino alla durata massima della convenzione;
- Il comma 3 dello stesso art.1 del D.M. 151/2020 prevede che : *“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:*
 - **CRVs = CRV x 0,5**
dove: CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Visti:

- l'art.35 della legge n.865/1971 e ss.mm.ii.;
- l'art.31, co.47 e seguenti della legge n.448/1998 e ss.mm.ii.;
- l'art.18 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.;
- il D.M. Economie e Finanze n.151/2020;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

Visti altresì il D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., il D. Lgs. n. 118/2011 lo Statuto Comunale ed il Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

Acquisito i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ed alla correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.49 co.1 e dell'art.147 bis co.1 del D.Lgs. n.267/2000;

per quanto sopra premesso e considerato,

con voti favorevoli n. 14 (unanimità),

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente:

1. **Di autorizzare** la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione afferenti tutte le aree ricomprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della legge n.167/1962 aggiornando i relativi iter procedurali nonché modalità di calcolo, schemi di convenzione e termini di dilazione;
2. **Di stabilire**, conseguentemente, che:
 - a. la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art.31 co.47 e 48 della legge n.448/1998 potrà riguardare gli alloggi realizzati in base a convenzioni ex legge n.865/1971 che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree;
 - b. la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti ex legge n.865/1971 sugli alloggi realizzati nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) avverrà nel rispetto di quanto previsto dall'art.31 co.49 bis della legge n.448/1998 e dal D.M. Economia e Finanze n.151/2020;
3. **Di dare atto** che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra è facoltativa ed eventuale in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa, proposta aperta da parte del comune ai privati potenzialmente interessati che dovranno manifestare il proprio interesse mediante formale istanza;
4. **Di approvare** apposito regolamento, allegato al presente provvedimento (Allegato A) per farne parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto:

“Regolamento per la Trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di prima cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in ambito dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), nonché sostituzione delle convenzioni ex lege n. 865/1971 in convenzioni Bucalossi. Il tutto ai sensi dell'art. 31 co. 45 e segg. della Legge n. 448/98. Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli a seguito dell'approvazione della Legge n. 108 del 29.07.2021 (art.22 bis) e Sentenza n. 210 del 23.09.2021 della Corte Costituzionale, e n.21348 del 6.7.2022 delle Sezioni Unite della Cassazione”;
5. **Di approvare** gli schemi di convenzione allegati al presente provvedimento (Allegato B1 – B2 – B3) per farne parte integrante e sostanziale, come di seguito indicati:
 - Allegato B1: *“Convenzione ai sensi dell'art.31 commi 49 bis e 49 ter della legge 23 dicembre 1998 n.448 per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione”*
 - Allegato B2: *“Convenzione ai sensi dell'articolo 31 commi 47 e 48 della legge 23 dicembre 1998 n.448 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”;*

- Allegato B3: *“Convenzione ai sensi dell'articolo 31 comma 46 della legge 23 dicembre 1998 n.448 per la trasformazione in convenzione Bucalossi con assoggettamento alla legge 10/977 (oggi DPR 380/2001 e ss.mm.ii.);*
6. **Di dare atto** che i relativi corrispettivi saranno calcolati come indicato nella premessa e come indicato all'art.5 del suddetto regolamento;
 7. **Di prevedere** che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo previsto dal D.M. Economia e Finanze n.151/2020 può essere accordata, ove richiesta, come stabilito all'art.6 del suddetto Regolamento;
 8. **Di stabilire:**
 - in euro 250,00 (duecentocinquanta/00) le spese di istruttoria, non rimborsabili, relative alle pratiche per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione del vincolo, da versare da parte del richiedente all'atto di presentazione dell'istanza;
 - che le disposizioni di cui alla presente, dovranno essere applicate:
 - a) alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate e assegnate al competente ufficio successivamente alla pubblicazione della presente delibera;
 - b) alle domande di affrancazione e/o trasformazione già protocollate e agli atti del Comune in data anteriore alla pubblicazione della presente deliberazione per cui non sia ancora intervenuta la stipula della relativa convenzione;
 - che la stipula delle nuove convenzioni, redatte sulla base del regolamento (Allegato A) e degli schemi di cui agli allegati B1 – B2 - B3 a condizione che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, non sussistono i presupposti per richiedere somme a titolo di conguaglio per il recupero dei maggiori oneri di espropriazione; siano stati effettuati i pagamenti dei corrispettivi dovuti e determinati rispettivamente ai sensi dell'art.31 co.48 e comma 49 bis della legge n.448/1998 e ss.mm.ii.;
 9. **Di dare atto** che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti di sostituzione delle convenzioni di cui ai precedenti punti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
 10. **Di prevedere** che successivamente l'approvazione del presente provvedimento, dovrà essere pubblicata sul sito istituzionale la modulistica da utilizzare per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione gravante sull'immobile realizzato ex legge n.167/1962 e legge n.865/1971;
 11. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, co.4 del D.Lgs 267/2000, con voti favorevoli unanimi (14).

COMUNE DI ITRI

(PROVINCIA DI LATINA)

Regolamento per la Trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di prima cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in ambito dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), nonché sostituzione delle convenzioni *ex lege* n. 865/1971 in convenzioni Bucalossi. Il tutto ai sensi dell'art. 31 co. 45 e segg. della Legge n. 448/98. Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli a seguito dell'approvazione della Legge n. 108 del 29.07.2021 (art. 22 bis) e Sentenza n. 210 del 23.09.2021 della Corte Costituzionale, e n. 21348 del 6.7.2022 delle Sezioni Unite della Cassazione

Art. 1

Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento ha ad oggetto la disciplina delle convenzioni modificative delle originarie convenzioni PEEP ex lege n. 865/1971 e Bucalossi ex lege n. 10/1977 (oggi artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001).

La legge n. 448/1998 (come modificata dal D.L. n. 70/2011, che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31, nonché dal D.L. n. 119/2018, che ha modificato i commi 49 bis e ter ed introdotto il comma 49 quater, ed infine dal D.L. n. 21/2022, convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, che ha ulteriormente modificato tali ed altri commi dell'art. 31 della legge n. 448/1998) prevede la possibilità di modificare le convenzioni originarie di edilizia convenzionata, sia se stipulate in forza della legge n. 865/1971, sia se stipulate in forza della legge n. 10/1977, o del D.P.R. n. 380/2001.

L'art. 31 co. 46 L. n. 448/1998 prevede la possibilità, a fronte di un corrispettivo, di sostituire le precedenti convenzioni PEEP in piena proprietà con le convenzioni di cui alla Legge Bucalossi, attribuendo alla convenzione trasformata una durata non eccedente la durata prevista per le convenzioni Bucalossi (durata che, nel caso di conversione di convenzione PEEP in Bucalossi, è stata fissata in vent'anni dal D.L. n. 95/2012), altresì diminuita del tempo già trascorso tra la data della prima convenzione e quella modificativa.

Con riferimento al citato comma 46, si ritengono ammissibili sostituzioni sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge n. 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate successivamente, ma naturalmente prima del primo gennaio 1997; infatti dal primo gennaio 1997, le convenzioni ex lege n. 865/1971, sono comunque soggette alla disciplina Bucalossi in forza della Legge n. 662/1996.

Per effetto dell'art. 23 ter co. 1 bis del D.L. 95/2012, convertito con legge 135 del 2012 il nuovo testo del citato comma 46 è il seguente: *<<(omissis) 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>>.*

L'art. 31, commi 45-47-48, della legge n. 448/1998 prevede la possibilità di trasformare la proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà.

Il comma 47 consente l'iniziativa del Comune nella stipula delle convenzioni in esame, sancendo che *<<la trasformazione (omissis) può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di sua accettazione da parte dei singoli proprietari (omissis). Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione (omissis) i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione (omissis)>>.*

Il D.L. n. 77 del 2021, che ha modificato l'art. 31 commi 47, 48 e 49 bis della L. n. 448/1998, ha sancito l'obbligatorietà per i Comuni ad addivenire alla stipula delle convenzioni in esame, prevedendo ai commi 47 e 49 bis : *<<Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza>>.*

Il D.L. n. 77 del 2021 ha novellato il comma 48 dell'art. 31 L. n. 448/1998 chiarendo che la convenzione di trasformazione del diritto di superficie in proprietà va stipulata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri

immobiliari, in piena sintonia con la ricostruzione della fattispecie quale cessione della proprietà dell'area di sedime del fabbricato o sua porzione;

L'art. 31, commi 49 bis e 49 ter, L. n. 448/1998, prevede la possibilità di rimuovere i vincoli di prezzo, sia nelle convenzioni cd. PEEP ex lege 865/971 (comma 49 bis), sia nelle convenzioni cd. Bucalossi ex lege 10/1977, poi D.P.R. n. 380/2001 (comma 49 ter), una volta decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento.

Le disposizioni di cui al comma 49 bis, che consentono l'affrancazione dai limiti di prezzo <<non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992 n. 179>>, per espressa previsione dello stesso comma 49 bis, come novellato dal D.L. n. 119 del 2018. Dunque, nei casi di edilizia ad un tempo convenzionata ed agevolata ex lege 179/1992, artt. 8-10, non sarà possibile affrancare gli eventuali limiti di prezzo derivanti dall'originaria convenzione attraverso il ricorso all'art. 31 co. 49 bis L. n. 448/1998 in esame, ma potrà solo ricorrersi al su citato comma 46 dello stesso art. 31, che, consentendo la trasformazione della convenzione PEEP in Bucalossi e fissando la durata a vent'anni decurtati del tempo già trascorso, potrebbe realizzare il medesimo effetto di liberare definitivamente il bene da ogni vincolo di prezzo massimo di cessione.

Il D.L. n. 77 del 2021, che ha modificato l'art. 31 commi 47, 48 e 49 bis della L. n. 448/1998, ha sancito l'obbligatorietà per i Comuni ad addivenire alla stipula delle convenzioni in esame, prevedendo ai commi 47 e 49 bis: *<<Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza>>*.

Il D.L. n. 119/2018, con riferimento alla forma degli atti di affrancazione, richiede un *<<atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri immobiliari>>*.

In tutti i casi, il momento in cui è legittimo procedere all'affrancazione è definito dall'art. 31 commi 48 e 49 bis L. n. 448/1998, secondo cui la stipula delle convenzioni di trasformazione in proprietà ed affrancazione dei vincoli sono consentite solo *<<dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento>>*.

Il **comma 2 dell'art. 25 undecies D.L. n. 119/2018** prevede che *<<Le disposizioni di cui al comma 1 (n.d.r. e dunque anche la novella dell'art. 31 co. 49 bis L. n. 448/1998, sull'atto di affrancazione del vincolo di prezzo massimo) si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto>>* e che dunque la norma non dispone solo per l'avvenire, ma riguarda anche alloggi già alienati prima dell'entrata in vigore della novella sebbene senza rispettare il vincolo di prezzo allora esistente;

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 210/2021 depositata il 5 novembre 2021, ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale della norma in esame chiarendo che l'art. 25 undecies in esame non vulnera il principio della tutela dell'affidamento, pur influenzando sugli esiti di un contenzioso e non realizza un'indebita ingerenza del legislatore nell'esercizio della funzione giurisdizionale.

Il D.l. n. 21 del 2022 ha ulteriormente modificato l'art. 31 della legge 448/1998 come segue: *<<1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: "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";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "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 dal secondo periodo dello stesso comma," sono sostituite dalle seguenti: "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,";

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: ", 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" sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi>>.

Art. 2

Ambito di applicazione e soggetti ammessi

Tenuto conto dell'attuale quadro interpretativo giurisprudenziale (SS.UU. 18135/2015 SS.UU. 21348/2022, nonché Corte Cost. 210/2021), tutti i proprietari degli alloggi edificati sul territorio comunale, sulle aree P.E.E.P. **concesse in diritto di superficie**, in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, possono richiedere di trasformare la proprietà superficiaria in piena proprietà previo pagamento del corrispettivo di cui al presente regolamento.

Contestualmente alla stipula dell'atto di trasformazione si ha la facoltà di mantenere le pattuizioni della originaria convenzione, oppure di sostituirle con una nuova convenzione di cui all'artt. 17-18, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., per effetto dell'art. 31 co. 46 della legge n. 448/1998.

Tutti i proprietari degli alloggi edificati sul territorio comunale, sulle aree P.E.E.P. **cedute in proprietà** in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 prima del 15.03.1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) possono richiedere:

a) di sostituire, previo pagamento del corrispettivo di cui al presente regolamento, le pattuizioni dell'originaria convenzione con una nuova convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, per effetto dell'art. 31 co. 46 legge n. 448/1998. Nel qual caso la nuova convenzione avrà durata pari a 20 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipula della nuova convenzione; oppure

b) La rimozione dei vincoli di prezzo previsti per tali convenzioni (e ritenuti permanenti per la consolidata giurisprudenza per tutte le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/1992) e di ogni eventuale altro limiti convenzionale, ai sensi dell'art. 31 co. 49 bis l. 448/1998.

Tutti i proprietari degli alloggi edificati in forza di **convenzioni stipulate ai sensi degli artt. 7-8 legge n. 10/1977** (oggi artt. 17-18 D.P.R. 380/2001), o anche ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 se dopo il primo gennaio 1997, possono richiedere, se le originarie convenzioni non

siano ancora scadute per il decorso dei 20-30 anni di durata, la rimozione dei vincoli di prezzo previsti per tali convenzioni e di ogni eventuale altro limiti convenzionale, ai sensi dell'art. 31 co. 49 ter della legge n. 448/1998.

La trasformazione in diritto di proprietà e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali, sono ammesse purché siano rispettate le norme inderogabili di legge, tra cui, a titolo esemplificativo, si ricorda che l'art. 31 co. 49 bis e 49 ter L. n. 448/1998 prevede la possibilità di rimuovere i sopra esaminati vincoli di prezzo, sia nelle convenzioni PEEP, sia nelle convenzioni Bucalossi, «una volta decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento». Oggi anche con riferimento alle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà il D.L. n. 77 del 2021 ha previsto i cinque anni al comma 47 dell'art. 31 L. 448/1998 il requisito dei 5 anni. Inoltre Cass. SSUU 735/2015 ha sancito precise modalità di acquisizione delle aree, nel caso di convenzioni "ora per allora", di cui tener conto in caso di convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Art. 3

Precisazioni

Possono accedere alle suddette procedure tutte le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, ai sensi della citata legge n. 448/1998. Resta dunque inteso che non è consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione originaria con il Comune di Itri, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edificatorio.

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 legge n. 448/1998 <<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 previsto al comma 48>>.

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 -quater, legge n. 448/1998 <<In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva>>.

Nel caso in cui si proceda alla **sola trasformazione del diritto di superficie** in diritto di proprietà, la precedente convenzione resta della sua originaria durata (massimo pari a 99 anni dall'originaria convenzione) e non sono automaticamente rimossi i vincoli previsti in convenzione e i vincoli legali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio, se non è stipulata ulteriore apposita convenzione secondo quanto sopra indicato ex art. 31 co. 46, oppure comma 49 bis, legge n. 448/1998.

Nel caso alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie, in caso di stipula del **solo atto di affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo** di cessione e al canone massimo di locazione, l'alloggio rimane in proprietà superficiaria fino alla scadenza della convenzione (durata massima pari a 99 anni dall'originaria convenzione), ma sono rimossi i soli vincoli soggettivi previsti in convenzione nonché i suddetti vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione dell'alloggio.

Art. 4 Avvio del procedimento

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può avvenire sia su proposta del Comune (e successiva accettazione da parte del proprietario dell'alloggio e sue pertinenze), sia su istanza di parte a condizione, in quest'ultimo caso, occorre che, indipendentemente dalla data di stipula della relativa originaria convenzione, siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto di trasferimento dell'alloggio.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi avviene su richiesta di qualunque persona fisica vi abbia interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

E' altresì prevista la possibilità di procedere, anche contestualmente, sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze, sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e contestuale conversione della convenzione PEEP in Bucalossi ex art. 31 co. 46 L. 448/1998, a condizione che siano soddisfatte le condizioni previste dalla legge e dal presente regolamento.

L'istanza finalizzata alla Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di eliminazione vincoli convenzionali sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi, realizzati su aree P.E.E.P., deve essere presentata per via telematica tramite PEC, al Comune di Itri ed all'indirizzo: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ comune.itri@postecert.it

La stessa va redatta utilizzando l'apposita modulistica (predisposta dall'Ufficio) reperibile sul sito istituzionale (www.comune.Itri.it).

All'istanza deve essere allegata, pena la possibile irricevibilità, la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento dei diritti amministrativi, pari ad € 250,00;
- attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo;
- copia dell'atto di assegnazione/acquisto dell'unità immobiliare e/o di eventuali atti successivi;
- visure e planimetrie catastali, aggiornate all'attualità, relative all'alloggio e relative pertinenze;
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato con cui si asseveri la legittimità edilizio-urbanistica (indicandone gli estremi) dell'immobile e relative pertinenze; la conformità dello stato attuale dell'alloggio e relative pertinenze alla planimetria catastale e dati catastali; la consistenza della superficie catastale complessiva dell'alloggio e relative pertinenze (la stessa si può omettere nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui sopra);
- copia conforme delle tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- copia del codice fiscale e di documento di identità, valido, del richiedente e di eventuali altri interessati;
 - procura speciale - nel caso in cui il richiedente non disponga di indirizzo PEC- per la presentazione telematica tramite PEC dell'istanza e relativi documenti allegati, l'elezione di

domicilio speciale;

Le comunicazioni circa il procedimento avviato avverranno esclusivamente via PEC all'indirizzo indicato nell'istanza o presso il domicilio speciale eventualmente eletto dal richiedente.

Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono comunque procedibili. L'Ufficio verificherà la documentazione trasmessa e richiederà - ove occorra - integrazione documentale. Le integrazioni documentali dovranno essere trasmesse via PEC.

La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di avverrà mediante stipula di un atto o, nei casi previsti, di una convenzione sostitutiva.

L'Ufficio a seguito di presentazione dell'istanza, accertata la sussistenza delle condizioni di legge e/o di regolamento, comunicherà formalmente l'ammontare del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'alloggio e relative pertinenze e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali e/o per la conversione di convenzione PEEP in Bucalossi.

Ai sensi dell'art. 31 co. 47 L. 448/1998, <<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>>

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 bis L. 448/1998, <<Il Comune deve rispondere entro novanta giorni dall'istanza>>

Dal ricevimento della determina del corrispettivo innanzi citato, il richiedente dovrà inoltrare formale **accettazione** della stessa, allegando in tal caso, a pena di improcedibilità:

- la ricevuta di versamento del corrispettivo dovuto (calcolato secondo le modalità previste dal presente regolamento);
- il nominativo ed i riferimenti del Notaio designato per il rogito.

La convenzione modificativa andrà redatta sulla scorta dei contenuti dello schema di convenzione allegati al presente regolamento ed approvato con esso i quali, tuttavia, rappresentano una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante il quale, fatta salva la sostanza del negozio, è autorizzato ad integrarli secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione dell'atto e per l'aggiornamento - ove necessario - dei riferimenti legislativi in esso richiamati. In funzione di eventuali future modifiche legislative, gli schemi di convenzioni allegati potranno essere aggiornati.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la procedura, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute sono a carico del richiedente.

La stipula dell'atto potrà aver luogo solo dopo il versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed accettato dal richiedente.

Nel caso in cui la stipula, per cause non imputabili al Comune, non avvenga entro convenienti limiti di tempo l'ammontare del corrispettivo potrà essere soggetto ad aggiornamento.

Art. 5

Determinazione dei corrispettivi

Le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi e relative pertinenze e per la conversione delle convenzioni PEEP in Bucalossi sono fissate dall'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. nonché dal presente regolamento.

Il corrispettivo della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato ai sensi dell'art. 31 co. 48 Legge n. 448/1998 dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, In misura pari al 60 per cento di quello di cui all'art. 37 co. 1 D.P.R. 327/2001, ovvero *<<nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione e' finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento>>*. Il tutto, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT.

Al fine di individuare il valore venale del suolo, la stima con metodo analitico costituisce criterio sussidiario, da utilizzare quando non sia possibile il ricorso al metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi di mercato di aree omogenee. (Così, tra le altre, Cass., sez. 1, 17 aprile 1999, n.

3839, m. 525495, Cass., sez. 1, 19 giugno 2001, n. 8307, m. 547566 e Cass. Sez. 1 | Civile, Sent. 26 marzo 2010, n. 7269; Cass. Sez. 1 Civile, Ordinanza 31 ottobre 2018, n. 27934, in CED Cassazione 2018). Nondimeno, si è precisato che il valore di mercato deve fondare su un criterio oggettivo, basato su dati di raffronto certi e puntualmente specificati (Cass. Sez 1 Civile, Ordinanza 23 maggio

2022, n. 16529, in CED 2022; e cfr. Cass. Sez. 1 Civile, Sent. 12 maggio 2021, n. 12659, in Il Sole 24 Ore, Guida al Diritto, 2021, 28, pg. 54).

Non sono più previsti i limiti massimi: a) di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e b) di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, mentre resta il limite massimo del costo delle aree cedute dal Comune direttamente in proprietà. Conseguentemente, solo tale ultimo limite potrà essere legittimamente assunto nella determinazione dei corrispettivi in esame, e non più i previgenti limiti di cinquemila e diecimila euro.

Il corrispettivo per la stipula delle convenzioni di affrancazione ex art. 31 co. 46 legge n. 448/1998, è pari a quello calcolato ai sensi del su citato comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998.

Il corrispettivo per la stipula delle convenzioni di affrancazione ex art. 31 co. 49 bis e ter della legge n. 448/1998 è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in una misura pari ad una percentuale del suddetto corrispettivo per per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che è individuata dal D.M. n. 151/2020. Inoltre il D.M. n. 151/2020 consente di applicare anche una riduzione pari al 50% ed un'ulteriore riduzione proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria; riduzione che era stata dichiarata facoltativa dal D.l. n. 77/2021, ma che, a seguito dell'abrogazione del disposto in esame introdotto dal D.l. 77/2021, torna ad essere applicabile. Più precisamente, l'abrogazione dell'inciso *medio tempore* previsto dal D.l. n. 77/2021 comporta il ripristino della riduzione del cinquanta per cento disposta dal D.M. 151/2020 (e a cui rimanda l'art. 31 co. 49 bis quarto capoverso, come modificato dal D.L. 119/2018).

Quindi, ad oggi, il **corrispettivo per le convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, individuato dall'art. 31 co. 48 della Legge n. 448/1998, è pari al sessanta per cento del valore venale del bene di cui all'art. 37 TUE, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT, tenendo comunque presente che il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Quindi, ad oggi, il **corrispettivo per le convenzioni di conversione delle convenzioni PEEP ex lege n. 865/1971 in Bucalossi** ex art. 31 co. 46 legge n. 448/1998 è individuato dallo stesso su citato art. 31 comma 48 della stessa Legge n. 448/1998.

Il **corrispettivo per le convenzioni di affrancazione di cui all'art. 31 commi 49 bis e ter** della Legge n. 448/1998 è invece pari ad una percentuale del corrispettivo di cui al superiore comma 48, stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, ovvero col più volte citato D.M. n. 151/2020, art. 1, secondo cui <<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>>.

Il citato comma 2 (dell'art. 1 del D.M. 151/2020) individua il coefficiente moltiplicativo per applicare la riduzione, prevedendo che: *<<Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$ *CRV = Corrispettivo rimozione vincoli*

C c. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 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>>.

Dunque, il comma 3 dello stesso art. 1 del D.M. 151/2020 prevede che: *<<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: $CRVs = CRV * 0,5$; $CRVs$ = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie>>.*

Art. 6

Modalità di pagamento dei corrispettivi

Il Decreto Ministeriale n.151 del 2020 ha previsto la possibilità di chiedere al Comune una **dilazione di pagamento** del corrispettivo sopra citato, previa presentazione di una fideiussione con specifici requisiti, e salva la corresponsione degli interessi legali maturati per effetto della

In particolare l'art. 2 del D.M. 151/2020 sancisce che <<1. 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 decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. 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 mensile.

3. 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 prima rata>>.

In ogni caso tutti i versamenti dovranno essere effettuati: con bollettino postale su **ccp n. 12618047, (intestato a Comune di Itri - serv. Tesoreria)** o con Bonifico bancario e le relative quietanze dovranno essere trasmesse all'Ufficio e richiamate nel rogito notarile;

La stipula e la trascrizione dell'atto notarile relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio e/o sostituzione dell'originaria convenzione PEEP in Bucalossi potrà avvenire soltanto dopo il perfezionamento del pagamento del corrispettivo dovuto secondo le modalità di cui ai punti precedente e comunque, in caso di rateizzo, dopo il versamento della prima rata e l'accettazione della polizza fideiussoria prestata a garanzia dei versamenti residui.

Art. 7

Perfezionamento del procedimento e stipula dell'atto

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi e/o **sostituzione** dell'originaria convenzione PEEP in Bucalossi sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione (sulla base degli schemi-tipo allegati al presente regolamento) in forma pubblica con spese di stipula e trascrizione a carico dell'istante, ai sensi dell'art.31 della legge n. 448/1998, in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente. L'atto è rogato dal notaio scelto dal richiedente, presso gli uffici comunali.

Art. 8

Norme finali. Rinvio

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale e abroga e sostituisce, in materia, tutti gli atti precedentemente emessi dal comune di Itri di cui vengono fatti salvi gli effetti.

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutti i procedimenti in corso per i quali, alla data della sua approvazione, non sia stato perfezionato il procedimento suindicato.

Al presente regolamento deve essere assicurata ampia pubblicità e diffusione. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

E' demandato alla Giunta Comunale - ove necessario - il compito di procedere all'aggiornamento del presente regolamento alle eventuali intervenute modificazioni o integrazioni alla normativa in materia.

1)

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31 commi 49-*bis* e 49-*ter* DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER L'ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno... del mese di...

in...

innanzi a me..., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di...

sono personalmente comparsi:

Il Comune di..., con sede in..., codice fiscale n..., rappresentato da..., nato a... il..., domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente¹ del Settore..., autorizzato a questo atto per la carica che ricopre in forza dell'art. 107 D.Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii. nonché del vigente Statuto Comunale (eventualmente: e con funzioni provvisorie attribuite con Decreto Sindacale n... del...); giusta delibera della Giunta Comunale (oppure: del Consiglio Comunale)² n... del... il cui verbale in copia autentica si allega sub..., e determinazione del responsabile di spesa ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. n. 267/00 n...del..., che si allega sub...

il sig. ..., nato a ... e domiciliato in ... Via/piazza ... al civico n. ... Cod. Fisc.... che dichiara di essere coniugato in regime di... (oppure altro)

comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, i quali al presente atto premettono:

- che con Convenzione, a rogito del dott.... Notaio in... del ... Repertorio n. ..., registrata a... il... al n.... e trascritta a... il... al n... e stipulata, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), il Comune di... ha concesso (oppure: ceduto) alla Cooperativa Edificatrice (oppure impresa)... il diritto di superficie(oppure: di proprietà) su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in Località “...” via... n..., distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di..., nel Foglio di mappa n..., dalle particelle nn....;

- che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di... con decreto di espropriazione per pubblica utilità (oppure: atto di compravendita)... (oppure: che l'area suddetta è stata occupata dal Comune di... con ordinanza n... del...) ed alla data della concessione in diritto di superficie (oppure proprietà) essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di..., nel foglio di mappa n... particelle nn., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n... particelle nn...;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di lire/euro... per il pagamento della concessione/cessione dell'area;
(se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio);

- che in detta area la predetta Cooperativa/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n...", di cui fa parte l'alloggio, distinto al N.C.E.U. del Comune di... al foglio n..., particella n..., subalterno...,

¹ La rappresentanza del Comune si ritiene possa spettare, ove non risulti nominato un Dirigente, al Sindaco, ad un funzionario incaricato con decreto sindacale (cfr. artt. 97 e 109 Dlgs. n. 267/2000).

² La delibera in esame può essere resa dal Consiglio o della Giunta comunale, ai sensi degli artt. 42 e 48 D.Lgs.n. 267/2000.

- che tale alloggio è stato acquistato dal/assegnato al sig./ sigg.ri ... nato/i... a... il... residente/i in... via... n... c.f..., in base ad atto di assegnazione/ compravendita, a rogito del notaio... repertorio n... del..., registrato a... il... n..., trascritto a... il... ai nn...;

[EVENTUALE AVVENUTA CONVERSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

- che con convenzione, a rogito del dottor..., Notaio in ... (oppure: Segretario Generale del Comune di...) del..., Repertorio n..., registrata a... il... al n... e trascritta a... il... al n... (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi) - stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi 45-47-48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 - il Comune di... ha ceduto la piena proprietà dell'area costituente il predetto lotto edificabile, rappresentata al N.C.T. del Comune di... nel foglio... particella/e n./nn..., al/ai sig./sig.ri... proprietario/i dell'alloggio/i realizzato/i sul lotto edificabile del piano P.E.E.P.... identificato al N.C.E.U. del Comune di... nel foglio... particella.... sub..., in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a...millesimi del complesso immobiliare sito in... loc.... via... (oppure: alla Cooperativa/Impresa Edificatrice);

- che all'atto fu allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'area e l'attestato di prestazione energetica del fabbricato, e che furono rese le dichiarazioni in ordine ai titoli edificatori ed alla conformità catastale dell'area;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di euro/lire... per il pagamento dell'acquisto in piena proprietà dell'area, precedentemente concessa in diritto di superficie (se ricorre il caso: specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio ed eventualmente dare atto dell'avvenuto pagamento del conguaglio)].

- che i sopraindicati soggetti hanno chiesto la rimozione del sopra richiamato obbligo di vendita ad un prezzo massimo, ai sensi dell'art. 31 commi 49-*bis* e 49-*ter* della Legge n. 448/1998, in data....;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n..., assunta ai sensi del D.L. n. 216/2011 e dei commi 49 *bis* e 49 *ter* dell'art. 31 della legge n. 448/1998 (eventualmente: e successivamente revisionata con deliberazione di Consiglio Comunale n... del....) il Comune di... ha approvato di attivare, su istanza dell'interessato le procedure per la soppressione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, costruito su area già ceduta in piena proprietà/diritto di superficie dal Comune di... con la convenzione sopra citata, dietro pagamento di un corrispettivo così come determinato ai sensi della stessa delibera, in conformità al D.L. n. 119/2018 (convertito in legge n. 136/2018) al D.M. 151/2020, nonché al Dl. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51);

- che, con medesima deliberazione esecutiva del Consiglio Comunale n... del... è stato inoltre approvato il presente schema di convenzione;

- che con successiva determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio n.... del.... E' stato calcolato, ai sensi della suddetta deliberazione, il corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'alloggio come sopra identificato, prevedendo - in conformità al D.L. n. 119/2018 (convertito in legge n. 136/2018) al D.M. 151/2020, nonché al Dl. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51) - una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 legge n. 448/1998 pari al... per cento dello stesso;

- che, in applicazione della suddetta deliberazione del Consiglio comunale, con delibera n... del...

della Giunta Comunale, è stata approvata la rimozione dei vincoli gravanti sull'appartamento in oggetto, a fronte del corrispettivo di euro...;

Tanto premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti dichiarano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

Ai sensi e per gli effetti dall'art. 31 commi 49-*bis* e 49-*ter* della Legge n. 448/1998, come modificati dal D.L. n. 119/2018, convertito in legge n. 136/2018, il Comune di..., come rappresentato, rimuove, col consenso del sig...., il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione previsto per la convenzione citata in premessa, sottoscritta in data..., Rep. n. ... a rogito del Notaio/Segretario Generale... registrata a... il... al n. ... trascritta a... il... n...

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari in... via... n..., descritte in premessa, e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei comparenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque a libero mercato, non ricorrendo alcun prezzo massimo di cessione, né altro limite di natura soggettiva.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla suddetta convenzione a rogito del notaio/Segretario Generale... del..., Rep. n...

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2

Il corrispettivo per la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione di cui all'articolo 1 del presente atto - calcolato ai sensi del comma 49-*bis* e 49-*ter* dell'art. art. 31 della Legge n. 448/1998, come modificati dall'art. 25-*undecies* D.L. n. 119/2018 (convertito il legge n. 136/2018) - con Determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio n... del... ed in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n... del..., è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente: Euro... per il sig...; (ripetere in caso di più soggetti);

oltre ad Euro... a titolo di versamento del contributo sul costo di costruzione.

Il Comune di..., come rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai suindicati soggetti proprietari le predette somme come segue:

per il sig... mediante...(ripetere in caso di più soggetti);

e dunque rilascia con il presente atto ampia e finale quietanza.

ARTICOLO 3

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio immobiliare, a spese della/delle singole parte/i proprietaria/e ed il Comune di..., come rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Le parti chiedono l'applicazione al presente atto dei benefici fiscali previsti dall'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di atto relativo all'attuazione di programma pubblico di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/1971.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto su fogli... per pagine..., in parte con mezzi elettronici ed in parte di mio pugno, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e qui a conferma lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore... minuti...

2)

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31 commi 47 - 48 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI proprietà

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno... del mese di...

in...

innanzi a me..., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di ...

sono personalmente comparsi:

Il Comune di..., con sede in..., codice fiscale n..., rappresentato da..., nato a... il..., domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente³ del Settore..., autorizzato a questo atto per la carica che ricopre in forza dell'art. 107 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. nonché del vigente Statuto Comunale (eventualmente: e con funzioni provvisorie attribuite con Decreto Sindacale n... del...); giusta delibera della Giunta Comunale (oppure: del Consiglio Comunale)⁴ n... del..., il cui verbale in copia autentica si allega sub..., e determinazione del responsabile di spesa, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. n. 267/2000, n... del..., che si allega sub...

il sig...., nato a... e domiciliato in... Via/piazza... al civico n..., Cod. Fisc...., che dichiara di essere coniugato in regime di.... (oppure altro)

comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, i quali al presente atto premettono:

- che con Convenzione, a rogito del dott...., Notaio in..., in data... Repertorio n..., registrata a... il... al n.... e trascritta a... il... al n..., stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 (se ricorrono: richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), il Comune di... ha concesso alla Cooperativa Edificatrice/Impresa... il diritto di superficie per 99 anni su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in Località "...", via... n..., distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di..., nel Foglio di mappa n..., dalle particelle nn....;

- che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di... con decreto di espropriazione per pubblica utilità (oppure: atto di compravendita...; oppure: che l'area suddetta è stata occupata dal Comune di... con ordinanza n... del...) ed alla data della concessione in diritto di superficie essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di..., nel foglio di mappa n... particelle nn..., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n... particelle nn....;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di lire/euro... per il pagamento della concessione dell'area;
(se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio);

- che in detta area la predetta Cooperativa/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n...", di cui fa parte l'alloggio, distinto al N.C.E.U. del Comune di... al foglio n..., particella n..., subalterno...,

³ La rappresentanza del Comune si ritiene possa spettare, ove non risulti nominato un Dirigente, al Sindaco, ad un funzionario incaricato con decreto sindacale (cfr. artt. 97 e 109 D.lgs. 267/2000).

⁴ La delibera in esame può essere resa dal Consiglio o della Giunta comunale, ai sensi degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000.

- che tale alloggio è stato acquistato/assegnato al /ai sig./ sigg.ri... nato/i... a... il... residente/i in... via... n... c.f...., in base ad atto di assegnazione/compravendita, a rogito del notaio...repertorio n... del..., registrato a... il... n..., trascritto a... il... ai nn...;

- che il Comune di..., con delibera del Consiglio Comunale n... del..., che in copia autentica si allega sub..., ha accettato la richiesta del/dei comparente/i proprietari del/degli alloggio/i innanzi citato/i di acquistare la proprietà dell'area di sedime del/dei detto/i alloggio/i al fine di divenire pieno/i proprietario/i di tale/i alloggio/i;

- che, con determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio n.... del..., è stato calcolato in euro.... il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nel rispetto del DL. 119/2018 (convertito con legge n. 136/2018) del D.M. 151/2020, nonché del DL. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51).⁵

Tanto premesso da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti dichiarano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

Ai sensi dell'art. 31 commi 45-47-48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 - il Comune di..., come rappresentato cede e trasferisce ai signori..., che accettano e acquistano, la piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato in... via... n... descritto in premessa, rappresentata al N.C.T. del Comune di.... nel foglio... particella/e n./nn...., per la quota di.... millesimi dell'intero complesso immobiliare sito in... località.... via...

Per effetto della presente cessione pro quota millesimale del suolo su cui sorge il fabbricato in... via... n.... citato in premessa, il diritto di superficie sugli alloggi dei signori.... facenti parte del detto fabbricato e citati in premessa, si trasforma in diritto di piena proprietà.

ARTICOLO 2

Il Comune di..., come rappresentato, presta il più ampio consenso alla voltura delle su indicate unità immobiliari a nome dei signori....

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a dare pubblicità al presente atto, con dispensa da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune di..., come rappresentato:

- esibisce il certificato di destinazione urbanistica dell'area n.... del..., che al presente atto si allega sub..., dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici;

[- dichiara che il fabbricato in..via.. n... descritto in premessa ed oggetto del presente atto è stato costruito in forza di permesso di costruire/ licenza/ concessione edilizia n.... del.. rilasciata dal Comune di...

- dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto rispettivamente il... prot. n... (quanto all'alloggio del sig.... ed il... prot. n..., quanto all'alloggio del sig....), relativi agli immobili oggetto del presente atto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

Il sig... dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'alloggio oggetto del presente atto, unitamente all'attestato di prestazione energetica,

che al presente atto si allega sub....]

ARTICOLO 3

Ai sensi del D.P.R. 445/2000, le parti, edotte della responsabilità penale prevista dallo stesso D.P.R. per il caso di false dichiarazioni, in relazione al D.L. n. 223/2006, dichiarano: che per la presente operazione non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore (oppure: clausola sulla mediazione), e che il corrispettivo della presente cessione, determinato ai sensi dell'art. 31 co. 48 legge n. 448/1998, come modificato dal D.M. n. 151/2020 e dal Dl. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51) in euro..., è stato già corrisposto mediante.... (modalità di pagamento conforme alla normativa antiriciclaggio), dalla parte acquirente alla parte alienante, che come rappresentata ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando ad ogni iscrizione di ipoteca legale, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4

La presente cessione avviene con ogni accessorio accessione pertinenza e servitù eventualmente spettante; il possesso è trasferito a far data da oggi per ogni effetto utile ed oneroso; e la parte cedente, come rappresentata, presta le garanzie come per legge.

ARTICOLO 5

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Le parti chiedono l'applicazione al presente atto dei benefici fiscali previsti dall'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di atto relativo all'attuazione di programma pubblico di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/1971.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto su fogli... per pagine..., in parte con mezzi elettronici ed in parte di mio pugno, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e qui a conferma lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore... minuti...

3)

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31 comma 46 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE IN CONVENZIONE BUCALOSSÌ CON ASSOGGETTAMENTO ALLA LEGGE 10/1977 (OGGI DPR 380/2001)⁶

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno... del mese di...

in...

innanzi a me..., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di...

sono personalmente comparsi:

Il Comune di..., con sede in..., codice fiscale n..., rappresentato da..., nato a... il..., domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente⁷ del Settore..., autorizzato a questo atto per la carica che ricopre in forza dell'art. 107 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. nonché del vigente Statuto Comunale (eventualmente: e con funzioni provvisorie attribuite con Decreto Sindacale n... del...); giusta delibera della Giunta Comunale (oppure: del Consiglio Comunale)⁸ n... del... il cui verbale in copia autentica si allega sub..., e determinazione del responsabile di spesa, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. n. 267/2000, n...del..., che si allega sub...

il sig...., nato a... e domiciliato in... Via/piazza... al civico n..., codice fiscale...., che dichiara di essere coniugato in regime di... (oppure altro)

comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, i quali al presente atto premettono:

- che con Convenzione, a rogito del dott..., Notaio in..., in data... Repertorio n..., registrata a... il... al n... e trascritta a... il... al n..., stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), il Comune di... ha concesso/ceduto alla Cooperativa Edificatrice/Impresa... il diritto di superficie/proprietà su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in Località "...", via... n..., distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di..., nel Foglio di mappa n..., dalle particelle nn...;

- che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di... con decreto di espropriazione per pubblica utilità (oppure: atto di compravendita...; oppure: che l'area suddetta è stata occupata dal Comune di... con ordinanza n... del...) ed alla data della concessione in diritto di superficie/proprietà essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di..., nel foglio di mappa n... particelle nn..., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n. ... particelle nn...;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di lire/euro... per il pagamento della concessione/cessione dell'area;
(se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio);

⁶ In caso di conversione in convenzione Bucalossi, occorrerà rifarsi nella modifica della convenzione alla convenzione-tipo approvata dalla Regione.

⁷ La rappresentanza del Comune si ritiene possa spettare, ove non risulti nominato un Dirigente, al Sindaco, ad un funzionario incaricato con decreto sindacale (cfr. artt. 97 e 109 Dlgs. 267/2000).

⁸ La delibera in esame può essere resa dal Consiglio o della Giunta comunale, ai sensi degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000.

- che in detta area la predetta Cooperativa/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n....", di cui fa parte l'alloggio, distinto al N.C.E.U. del Comune di... al foglio n...., particella n...., subalterno....,

- che tale alloggio è stato acquistato/assegnato al /ai sig./ sigg.ri... nato/i... a... il... residente/i in... via... n... c.f...., in base ad atto di assegnazione/compravendita, a rogito del notaio...repertorio n... del..., registrato a... il... n ..., trascritto a... il... ai nn...;

[EVENTUALE AVVENUTA CONVERSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

- che con convenzione, a rogito del dottor..., Notaio in ... (oppure: Segretario Generale del Comune di...), in data....., Repertorio n..., registrata a... il... al n.... e trascritta a... il... al n.... - stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi 45-47-48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 - (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi) il Comune di... ha ceduto la piena proprietà dell'area costituente il predetto lotto edificabile, rappresentata al N.C.T. del Comune di... nel foglio... particella/e n./nn...., al/ai sig./sig.ri... proprietario/i dell'alloggio/i realizzato/i sul lotto edificabile del piano P.E.E.P.... identificato al N.C.E.U. del Comune di... nel foglio... particella.... sub...., in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a...millesimi del complesso immobiliare sito in... località... via... (oppure: alla Cooperativa/Impresa Edificatrice);

- che all'atto fu allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'area e l'attestato di prestazione energetica del fabbricato, e che furono rese le dichiarazioni in ordine ai titoli edificatori ed alla conformità catastale dell'area;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di euro/lire... per il pagamento dell'acquisto in piena proprietà dell'area, precedentemente concessa in diritto di superficie (se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio – questa convenzione può essere utilizzata anche per dare atto dell'avvenuto pagamento del conguaglio)].

Tanto premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti dichiarano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 46 della legge n. 448/1998, il Comune di..., come rappresentato, ed il sig... convengono di modificare, come modificano, la convenzione ai sensi della legge n. 865/1971 citata in premessa, in una convenzione regolata dalla legge n. 10/1977, oggi artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Per effetto di tale modifica gli articoli.... della convenzione citata in premessa sono soppressi e sostituiti dai seguenti, in conformità all'art. 18 D.P.R. 380/2001:... (precisando in particolare, la determinazione dei prezzi di cessione e locazione degli alloggi in conformità al D.P.R. n. 380/2001). La convenzione avrà una durata di anni venti, diminuita del tempo finora trascorso dalla data di stipula della originaria convenzione citata in premessa.

ARTICOLO 2

Il corrispettivo per la presente modifica, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, come modificato dal D.M. 151/2020, nonché al Dl. n. 21/2022 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51), è stato stabilito con determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio n.... del.... ed in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n.. del..., citate in premessa, in Euro...

Il Comune di..., come rappresentato, dichiara di avere ricevuto dal sig.... le predette somme mediante... e dunque rilascia con il presente atto ampia e finale quietanza.

ARTICOLO 3

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio immobiliare – a spese della/delle singole parte/i proprietaria/e; ed il Comune di..., come rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ARTICOLO 4

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Le parti chiedono l'applicazione al presente atto dei benefici fiscali previsti dall'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di atto relativo all'attuazione di programma pubblico di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/1971.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto su fogli... per pagine..., in parte con mezzi elettronici ed in parte di mio pugno, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e qui a conferma lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore... minuti...



Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

Il Presidente

Avv. Salvatore Ciccone

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Margherita Martino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

La presenta deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, lì, 12/05/2023

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Margherita Martino

ESECUTIVITA' (art. 134 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

Il sottoscritto Segretario Comunale

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- ☐ è divenuta esecutiva il giorno 28/04/2023 per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Margherita Martino

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Visto: per la regolarità tecnica si esprime parere favorevole.

Lì, 28/04/2023

Il Responsabile Servizio

Meschino Massimiliano

UFFICIO RAGIONERIA

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere favorevole.

- ☐ Si attesta la copertura finanziaria della complessiva spesa di € _____ ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgvo 267/2000;
- ☐ Annotato impegno di spesa sulla U.E.B. n.° _____

Lì, 28/04/2023

Il Responsabile Servizi Finanziari

Dott. Colaguori Giorgio
