



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL.PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**

Ufficio Edilizia Pubblica e Privata

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED
ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI
REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

- L. n° 448/98, art. 3, commi 45 e seguenti,
- D.L. n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

Giugno 2023

INDICE

Articolo 1 - *Oggetto*

Articolo 2 - *Finalità*

Articolo 3 - *Ambito di applicazione*

Articolo 4 - *Procedura di trasformazione del diritto di superficie*

Articolo 5 - *Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali*

Articolo 6 - *Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie*

Articolo 7 - *Costi del procedimento*

Articolo 8 - *Termini e conclusione del procedimento*

Articolo 9 - *Rateizzazione e garanzie fideiussorie*

Articolo 10 - *Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione*

Articolo 11 – *Disposizioni transitorie e finali*

PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili, stipulando apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con cui si concedeva in diritto di superficie o di proprietà l'area individuata nel piano.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti, attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi.

L'introduzione dell'art 3, commi 75 - 81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art. 3, commi 60 - 65, della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45 - 50 della L. 448/1998.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Tuttavia, negli ultimi mesi il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10 *quinquies* inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48.

Tale innovazione modifica le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e rimuove i limiti di 5.000 e 10.000 € per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49bis.

Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., Extra PEEP, L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da deliberazione del consiglio comunale;

- **comma 46:** sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- **comma 47:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- **comma 48:** determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;

- **comma 49bis:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convezioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;

- **comma 49ter:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell' Allegato tecnico parte integrante del presente regolamento.

Articolo 2 - Finalità

1. La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P.; si è reso pertanto necessario provvedere a una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali, con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute;

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i costi del procedimento;
- la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
- i tempi del procedimento;
- le modalità di rateizzazione per importi superiori ad Euro 10.000;
- i soggetti esclusi;
- le sanzioni;
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree riportate nella Tabella 1 dell'Allegato tecnico "Definizione criteri di calcolo";

2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Articolo 4 – Procedura di trasformazione del diritto di superficie

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree di cui alla Tabella 1 dell'Allegato tecnico da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso;

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento "Definizione criteri di calcolo";

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 4 – Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree di cui alla Tabella 1 dell'Allegato tecnico possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001;

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento;

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari;

5. Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6 – Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all' articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/1977, 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 calcolato ai sensi del comma 48;

2. Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà delle aree comprese nella tabella 1 dell'Allegato tecnico, diverse dalle aree di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48;

3. Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, fatte salve le esclusioni previste dal presente regolamento;

4. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento;

5. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

6. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L.

179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;

7. La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 7 – Costi del procedimento

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del richiedente dovrà essere corrisposta al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi la somma di € 250,00 per le pratiche ordinarie con istruttoria entro i 90gg, e di € 500,00 per pratiche eccezionali con istruttoria entro i 30gg.

Articolo 8 – Termini e conclusion del procedimento

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati, comunicando alla legal mail del Comune comune.castiglione.pescaia@legalmail.it la modulistica dedicata rintracciabile sul sito del Comune;

2. Il Comune risponde entro 90 giorni (per istanze ordinarie) o 30 giorni (per istanze eccezionali) dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione (protocollazione) della domanda;

3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza;

4. È fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi della L. 241/1990 sul procedimento amministrativo.

Articolo 9 – Rateizzazioni fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.

2. Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a € 10.000,00. In caso di pagamento dilazionato sono prescritte le seguenti indicazioni:

- il corrispettivo sarà suddiviso in 4 rate di pari importo, oltre all'applicazione degli interessi legali a partire dalla seconda rata, secondo le seguenti scadenze:
 - 25% da versare entro la data di stipula dell'atto di riscatto;

- 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
 - 25% entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
 - 25% entro 270 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.
- Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto.
 - La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria dovrà:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
 - b) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
 - c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.
- In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Castiglione della Pescaia dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

Articolo 10 – Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

1. Considerata la legittimità della "affrancazione successiva", espressamente riconosciuta dalla legge anche a chi non sia più il proprietario dell'abitazione, si ritiene opportuno modificare il sistema sanzionatorio previsto dalle convenzioni originarie, al fine di armonizzarlo con la vigente disciplina.
2. Nel caso di mancata richiesta dell'atto di determinazione comunale del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione e di violazione dell'obbligo di osservare i suddetti limiti di prezzo o di canone, le sanzioni previste dall'originaria convenzione possono comminarsi:
 - a) qualora la vendita avvenga prima che siano decorsi 5 anni dal primo atto di trasferimento;
 - b) qualora sia trascorso un periodo di tempo pari o superiore ad un anno dalla data di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in violazione al prezzo massimo determinato dal Comune, senza che il venditore abbia avviato il procedimento di affrancazione presso i competenti uffici del Comune, portandolo poi a conclusione.
3. Si precisa che la modifica al sistema sanzionatorio di cui sopra riguarderà solo le "affrancazioni successive" dai vincoli afferenti ad abitazioni convenzionate da parte di ex proprietari persone

fisiche, rimanendo invece invariato quello relativo alle persone giuridiche, ovvero ad immobili convenzionati non adibiti ad abitazione.

Articolo 11 – *Disposizioni transitorie e finali*

1. Per le istanze pervenute entro il 20 Maggio 2022 si concluderà l'iter secondo la disciplina approvata con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31/2021 e n. 58/2021, fino alla stipula dei relativi atti di riscatto nei tempi previsti dal procedimento;
2. Alle domande presentate dal 21 Maggio 2022 compreso si applicherà la disciplina del presente regolamento istruendole in ordine cronologico di ricezione;
3. Per tutte le istanze pervenute dal 21 Maggio 2022 alla data di approvazione della delibera di Consiglio che approverà gli schemi di convenzione la decorrenza dell'avvio del procedimento si intende alla data di esecutività della delibera di Consiglio stessa;
4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
5. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme del Codice Civile.