

REGOLAMENTO
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI E DEI
CORRISPETTIVI
PER LA TRASFORMAZIONE
DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
DI AREE P.E.E.P.
PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI AL GODIMENTO ED ALLA
CIRCOLAZIONE AI SENSI DEL DECRETO 28 SETTEMBRE 2020 N. 151
PUBBLICATO SULLA G.U. N. 280 DEL 10 NOVEMBRE 2020 TENUTO
CONTO DELLE NOVITÀ INTRODOTTE DAL TESTO COORDINATO DEL
DECRETO-LEGGE 31 Maggio 2021, N. 77, PUBBLICATO SULLA G.U.
SERIE GENERALE N. 181 DEL 30 LUGLIO 2021 ART. 22 BIS

Allegato 2

alla Delibera CC n. ____ del ____

TITOLO 1

CONVENZIONI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE – P.E.E.P.

ART. 1 – Definizioni

Per "Vincoli" si intendono:

- I **"vincoli di legge"** a cui è soggetto l'alloggio di EEP e cioè i vincoli soggettivi di assegnazione ed i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione;
- I **vincoli pattizi o convenzionali** di natura extra contrattuale, qualora previsti nelle Convenzioni;

Per "trasformazione" si intende la cessione in piena proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ovvero P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima Legge n. 865/1971.

Per "percentuale di riduzione" si intende la quota da scontare dal valore di trasformazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà per ottenere il corrispettivo di soppressione dei vincoli (soggettivi, di prezzo e legali/pattizi) determinato ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28

settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 e tenuto conto delle novità introdotte dal TESTO COORDINATO del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 181 del 30 luglio 2021 art. 22 bis.

ART. 2 - Valori Unitari di Trasformazione

Il valore delle aree è determinato con le modalità previste dall'art. 31 comma 48 e successivi della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e della delibera della Corte dei Conti – Sezioni Riunite – n. 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011, ovvero in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1 e 2 - D.P.R. n. 327/2001 – modificati dall'art. 2 commi 89 e 90 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008), 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 redazione della perizia di stima.

Il valore delle aree, da aggiornare periodicamente con Deliberazione della Giunta Comunale, sarà determinato in funzione del valore venale di alienazione delle aree di EDILIZIA CONVENZIONATA che, per l'annualità 2022, è previsto in €/mc 90,00= (valore determinato da importo previsto da Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 19 novembre 2013 abbattuto del 25%).

Il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore a quello stabilito dal Comune di Spirano per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31 comma 47 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

ART. 3 – Calcolo degli importi e del corrispettivo dovuto a titolo di rimborso per la trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

a) Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e cancellazione dei vincoli.

L'importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà viene determinato con il seguente calcolo, ai sensi dell'art. 1, comma 3 e 4 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 e tenuto conto delle novità introdotte dal TESTO COORDINATO del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 181 del 30 luglio 2021 art. 22 bis.

$$\text{CRV} = \text{Cc48} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

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

Gli importi a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, così determinati andranno proporzionati ai millesimi **Q** del fabbricato oggetto della richiesta di trasformazione.

In ogni caso l'importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli calcolato sulla scorta del presente articolo, **non potrà essere inferiore all'importo di € 1.500,00=**, con la conseguenza che quanto versato al Comune resterà definitivamente acquisito al Comune stesso, rinunciando il privato ad ogni eventuale rimborso o contestazione in merito.

I valori massimi di cessione del diritto di superficie non potranno essere superiore ad € 5.000,00 per i fabbricati con superficie catastale inferiore a mq. 125 ed i valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge

non potranno essere superiori ad € 5.000,00 per i fabbricati con superficie catastale inferiore a mq. 125. I due valori sono sommabili per un totale massimo di € 10.000,00.

I valori massimi di cessione del diritto di superficie non potranno essere superiore ad € 10.000,00 per i fabbricati con superficie catastale superiore a mq. 125 ed i valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge non potranno essere superiori ad € 10.000,00 per i fabbricati con superficie catastale superiore a mq. 125. I due valori sono sommabili per un totale massimo di € 20.000,00.

Per superficie catastale si intende quella superficie del fabbricato primario (categoria catastale A), escluse le pertinenze (categorie catastali C).

Restano esclusi dai seguenti valori gli eventuali vincoli pattizi convenzionali determinati dalle parti in convenzione che si trasferiranno ai proprietari in quota millesimale salvo diverse pattuizioni tra le parti.

Legenda:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998;

QM = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni (espressi in mesi), o frazione di essi (mesi), trascorsi dalla data di stipula della convenzione sino alla data di richiesta di trasformazione del Diritto di Superficie con eliminazione dei vincoli;

IR = indice di rivalutazione ISTAT per famiglie di operai ed impiegati calcolato all'oggi a partire dalla data dell'atto originario; In caso di più atti si procederà con la rivalutazione per ogni cifra;

OC = oneri di concessione del diritto di superficie. Corrispettivo pagato dal concessionario al Comune di Spirano per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

b) Sola eliminazione di tutti i dei vincoli convenzioni stipulate sino al 31 dicembre 2011 - per i casi che abbiano già effettuato la trasformazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà

Per tutti i casi che, sino alla data del 31/12/2011, abbiano già provveduto a trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e vogliano provvedere in un successivo momento alla sola soppressione dei vincoli sia di legge che pattizi, l'importo dovuto a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, viene determinato con il seguente calcolo ai sensi dell'art. 1, comma 2 e 4 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 e tenuto conto delle novità introdotte dal TESTO COORDINATO del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 181 del 30 luglio 2021 art. 22 bis.:

$$\text{CRV} = \text{Cc48} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

In sostanza la percentuale di riduzione è proporzionale ai mesi residuali di convenzione con decorrenza determinata dalla data di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sottoscritto ante 31 dicembre 2011.

La durata massima delle convenzione è determinata in anni 20 (pari a 240 mesi).

L'importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, così determinato, andrà proporzionato ai millesimi **Q** del fabbricato oggetto della richiesta di trasformazione.

In ogni caso l'importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, per l'eliminazione dei vincoli calcolato sulla scorta del presente comma, **non potrà essere inferiore all'importo di € 1.500,00=**, con la conseguenza che quanto versato al Comune resterà definitivamente acquisito al Comune stesso, rinunciando il privato ad ogni eventuale rimborso o contestazione in merito.

Qualora l'atto di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà sia stato stipulato prima del 31.12.1996 (entrata in vigore della legge dicembre 1996, n. 662), si ricorre nella casistica di cui al successivo paragrafo - lettera c), ovvero i successivi atti di compravendita possono essere rogati senza alcuna autorizzazione e senza il pagamento di alcun corrispettivo all'Amministrazione Comunale in quanto la soppressione dei vincoli è avvenuta per legge (art. 23 ter, comma 1 bis, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito con legge con modificazioni, in legge 7 agosto 2012, n. 135).

I valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge non potranno essere superiori ad € 5.000,00 per i fabbricati con superficie catastale inferiore a mq. 125.

I valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge non potranno essere superiori ad € 10.000,00 per i fabbricati con superficie catastale superiore a mq. 125.

Per superficie catastale si intende quella superficie del fabbricato primario (categoria catastale A), escluse le pertinenze (categorie catastali C).

Restano esclusi dai seguenti valori gli eventuali vincoli pattizi convenzionali determinati dalle parti in convenzione che si trasferiranno ai proprietari in quota millesimale salvo diverse pattuizioni tra le parti.

Legenda:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998;

QM = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni (espressi in mesi), o frazione di essi (mesi), trascorsi dalla data di stipula della convenzione sino alla data di richiesta di trasformazione del Diritto di Superficie con eliminazione dei vincoli;

IR = indice di rivalutazione ISTAT per famiglie di operai ed impiegati calcolato all'oggi a partire dalla data dell'atto originario; In caso di più atti si procederà con la rivalutazione per ogni cifra;

OC = oneri di concessione del diritto di superficie. Corrispettivo pagato dal concessionario al Comune di Spirano per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

c) Eliminazione limiti di godimento per le Convenzioni in DIRITTO DI SUPERIFICIE trasformate in DIRITTO DI PROPRIETA' con atto stipulato tra l'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 ed il 31.12.1996 (entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

Richiamato il comma 49 ter – articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni (*"Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste*

dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”), per tutti i casi che, sino alla data del 31/12/1996, abbiano già provveduto a trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e la soppressione dei vincoli, **può essere effettuata senza alcuna autorizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale e senza il pagamento di alcun indennizzo** ai sensi articolo 23 ter, comma 1 bis, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito con legge con modificazioni, in legge 7 agosto 2012, n. 135.

ART. 4 – Calcolo degli importi e del corrispettivo dovuto a titolo di rimborso spese per eliminazione dei vincoli di aree cedute in diritto di proprietà.

a) Eliminazione di tutti i vincoli delle aree PEEP cedute in proprietà (convenzioni stipulate ante Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e fino al 31.12.1996)

Richiamato il comma 49 ter – articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni (“Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”), la soppressione dei vincoli relativi alle aree P.E.E.P. cedute in proprietà tramite le convenzioni stipulate precedentemente alla Legge n. 179/1992 nelle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell’articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, **possono essere effettuate senza alcuna autorizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale e senza il pagamento di alcun indennizzo** ai sensi articolo 23 ter, comma 1 bis, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito con legge con modificazioni, in legge 7 agosto 2012, n. 135.

b) Eliminazione di tutti i vincoli delle CONVENZIONI PEEP in proprietà per convenzioni stipulate dopo il 31.12.1996 (entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996, n. 662);

Richiamato il comma 49 bis – articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, *vista la Legge 865/1971 articolo 38, modificato dall’articolo 1 della Legge 27.06.1974 n. 247”* e tenuto conto delle novità introdotte dal TESTO COORDINATO del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 181 del 30 luglio 2021 art. 22 bis., è possibile procedere alla eliminazione dei vincoli sia di legge che pattizi per quelle Convenzioni stipulate dopo l’entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (post 1997) ed, il corrispettivo viene determinato con il seguente calcolo:

$$CRV = Cc48 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

La durata massima delle convenzione è determinata in anni 20 (pari a 240 mesi).

L’importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, così determinato, andrà proporzionato ai millesimi **Q** del fabbricato oggetto della richiesta di trasformazione.

I valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge non potranno essere superiori ad € 5.000,00 per i fabbricati con superficie catastale inferiore a mq. 125.

I valori massimi di eliminazione dei vincoli di legge non potranno essere superiori ad € 10.000,00 per i fabbricati con superficie catastale superiore a mq. 125.

Per superficie catastale si intende quella superficie del fabbricato primario (categoria catastale A), escluse le pertinenze (categorie catastali C).

Restano esclusi dai seguenti valori gli eventuali vincoli pattizi convenzionali determinati dalle parti in convenzione che si trasferiranno ai proprietari in quota millesimale salvo diverse pattuizioni tra le parti.

In ogni caso l'importo a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo se dovuto, per l'eliminazione dei vincoli calcolato sulla scorta del presente comma, **non potrà essere inferiore all'importo di € 1.500,00=**, con la conseguenza che quanto versato al Comune resterà definitivamente acquisito al Comune stesso, rinunciando il privato ad ogni eventuale rimborso o contestazione in merito.

Legenda:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998;

QM = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni (espressi in mesi), o frazione di essi (mesi), trascorsi dalla data di stipula della convenzione sino alla data di richiesta di trasformazione del Diritto di Superficie con eliminazione dei vincoli;

IR = indice di rivalutazione ISTAT per famiglie di operai ed impiegati calcolato all'oggi a partire dalla data dell'atto originario; In caso di più atti si procederà con la rivalutazione per ogni cifra;

OC = oneri di concessione del diritto di superficie. Corrispettivo pagato dal concessionario al Comune di Spirano per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

