



CITTÀ DI CHIVASSO

“ ALLEGATO A”

Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), secondo le modalità di cui ai commi 45 e segg. art.31 L. 448/98. Determinazione del corrispettivo in seguito all'approvazione del D.M. Economia e Finanze n.151 del 28/09/2020 e smi e dell'art. 22-bis della L 108/2021 e smi

- PROCEDURA E CRITERI -

PREMESSA

- con deliberazione del C.C. n. 109 del 13/04/1972 è stato perimetrato il centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71;
- con deliberazione del C.C. n. 118 del 29/04/1975 sono stati approvati due distinti piani di zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare approntati in conformità della L. 167/62 e smi;
- con deliberazione di G.C. n. 406 del 04/05/1979 sono state localizzate, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e dell'art. 3 della L. 247/74, ed acquisite le aree necessarie al completamento del programma di edilizia residenziale pubblica residenziale ai sensi dell'art. 38 della L. 457/78;
- con deliberazione di C.C. n. 94 del 23/05/1979 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 406 del 04/05/1979;
- con deliberazione di G.C. n. 526 del 13/06/1979 sono state occupate d'urgenza le aree necessarie per la realizzazione del programma di edilizia residenziale pubblica residenziale di cui all'art. 38 della L. 457/78 ;
- con deliberazione di C.C. n. 150 del 16/10/1979 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 526 del 13/06/1979;
- con deliberazione di C.C. n. 290 del 06/12/1979 è stato adottato il Piano Regolatore Generale Comunale;
- con deliberazione di C.C. n. 2 del 22/01/1982 è stato approvato il Piano Regolatore Generale Comunale
- con deliberazione di C.C. n. 229 del 06/09/1982 è stato adottato il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e smi, revocando contestualmente la deliberazione di C.C. 118 del 29/04/1975;
- con deliberazione di G.C. n. 55 del 13/01/1983 è stata presentata la variante al Piano di zona di cui a L. 167/62 adottato con DGC 229/82 ai sensi dell'art.34 della L. 865/71 (zona Blatta) ;
- con deliberazione di C.C. n. 68 del 19/04/1983 è stata ratificata la deliberazione di G.C. n. 55 del 13/01/1983;
- con deliberazione di C.C. n. 25 del 16/04/1992 sono state perimetrare ex art. 51 L. 865/71 e assegnate ai soggetti attuatori le aree per la realizzazione di interventi costruttivi finanziati con la L. 457/78 e la L. 67/88 in Via Cappuccini (nuova viabilità PEEP C6),
- con deliberazione di C.C. n. 43 del 31/05/1996 sono state individuate le aree cedibili in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 3 della L. 549/95 e assegnate in diritto di superficie (C3-C4-C5-C6-C8-B7 e della zona perimetrata con deliberazione di C.C. 25/92 ai sensi dell'art. 51 L. 865/71);

- per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- la rimozione del vincolo è consentita previa corresponsione di un corrispettivo e stipula di apposita convenzione nel rispetto della L. 448/1998 art. 31 comma 49-bis;
- con deliberazione di C.C. n. 30 del 02/04/2002 si è preso atto dei provvedimenti assunti dal Comune di Chivasso in merito agli interventi di edilizia economica popolare realizzati sul territorio e del contenuto delle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori su aree concesse in diritto di superficie, oppure cedute in proprietà, determinando il corrispettivo da proporre ai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze e approvando altresì gli schemi di convenzione per la sostituzione/modificazione delle convenzioni originarie,
- con deliberazione di G.C. n. 62 del 17/03/2016 sono stati approvati gli indirizzi operativi in esito alla trasformazione delle convenzioni edilizie inerenti le concessioni da diritto di superficie in proprietà delle aree ricadenti in ambito P.E.E.P. ed eliminazione dei vincoli sulle aree cedute in proprietà, di cui alla L.865/1971 e s.m.i.; con la stessa deliberazione sono state revocate le precedenti deliberazioni quali la DCC n. 30/2002, la DGC n. 19/2013, la DGC n. 14/2014, la DGC n. 220/14;

La sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015, n. 18135 aveva statuito che il vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario e il Comune, seguisse il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, con efficacia indefinita.

Tale sentenza metteva così in evidenza come il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo fosse stato oggetto, nel tempo, di svariate interpretazioni, risentendo delle svariate successioni, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale:

“Un primo indirizzo ha valorizzato soprattutto l'autonomia negoziale delle parti, quale principio informatore generale in materia, pervenendo alla conclusione che sia i divieti di alienazione, che i criteri normativi di determinazione del prezzo (o del canone di locazione) fossero applicabili, soggettivamente, solo al primo avente causa; e cioè, al costruttore, titolare della concessione rilasciata a contributo ridotto e parte della convenzione-tipo stipulata con il Comune: senza alcun riflesso sui successivi subacquirenti (Cass., Sez. 2, 4 aprile 2011 n. 7630; Cass., sez. 2, 2 ottobre 2000 n. 13006).

...omissis...

La ricostruzione interpretativa della disciplina normativa è resa particolarmente laboriosa per effetto della ricordata stratificazione, ripetuta e ravvicinata nel tempo, di interventi legislativi che ne hanno modificato profondamente l'impianto originario. Come rivelato, del resto, dalle stesse oscillazioni giurisprudenziali sul tema.”

La stessa Cassazione, tuttavia, aveva avuto modo di ribadire, anche in passato, che, con riguardo agli alloggi costruiti in base a convenzione PEEP i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione non si applicassero solo alla prima cessione, osservando che le norme in materia *“...non pongono limiti di tempo al divieto di alienazione del diritto di superficie degli alloggi di edilizia convenzionata per un prezzo diverso da quello stabilito dai comuni o dai loro consorzi”* (Cass. Sent. 12 gennaio 2011 n. 506) e *“...che siffatta interpretazione della clausola contrattuale è in linea con le finalità sociali della normativa in esame, diretta ad agevolare a livello collettivo, l'accesso alla proprietà della casa d'abitazione, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni.”* (Cass. Sent. 10 febbraio 2010, n. 2018).

La rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31 comma 49-bis, così come modificato dall'art. 22-bis della L. 108/2021.

Di seguito si riportano: l'inquadramento normativo della materia e l'ambito di applicazione, la procedura da seguire e i soggetti ammessi, i criteri per la determinazione dei corrispettivi

sia per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

QUADRO NORMATIVO

L. 167/62

L. 865/1971 –art. 35 e art. 51

L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.) DPR 380/2001 - art. 18

L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2

L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-*ter*

DM Economia e Finanze 151/2020 – art. 1

L. 108/2021 – art. 22-bis

AMBITO DI APPLICAZIONE

La citata sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135 ha statuito la natura *propter rem* del vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, per cui in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario ed il Comune, esso segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà.

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

Vanno specificate le seguenti distinzioni:

Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49 bis della L.448/1998.

Convenzioni PEEP in proprietà (stipulate sino al 31/12/1996)

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01/01/1997 per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971.

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

Convenzione PEEP in proprietà (stipulate dal 01/01/1997)

Come detto sopra, la L. 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge.

Dalla lettura combinata dei commi 49-*bis* e 49-*ter* della L. 448/1998 risulta applicabile la

procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA RIMOZIONE VINCOLI

Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, convenzionate ex art. 35 e 51 della L. 865/1971, oltre che le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento (contratto sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà, che ha stipulato la convenzione con il Comune di Chivasso e l'assegnatario/acquirente).

PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

La rimozione avviene su specifica istanza, in bollo, che dovrà essere presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Chivasso, utilizzando la modulistica, che si allega alla presente.

L'Ufficio preposto comunicherà il nominativo del Responsabile del Procedimento nei termini fissati dalla vigente normativa.

L'Ufficio Urbanistica, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, ecc.) e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 60 giorni dalla presentazione della medesima, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 120 giorni dalla data della comunicazione.

I 60 giorni di cui sopra potranno essere sospesi per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo. Il termine ricomincia decorrendo dalla data di ricezione della documentazione prodotta

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e, in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 60 giorni, a favore del Comune di Chivasso.

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

La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà pertanto archiviata e successivamente occorrerà presentare una nuova istanza .

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sarà formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.

E' data facoltà ai richiedenti, nel caso di adesioni plurime, che riguardino più unità immobiliari nell'ambito di un singolo fabbricato, di stipulare le nuove convenzioni presso il Segretario Comunale, a fronte del pagamento dei soli diritti di rogito e degli oneri connessi alla registrazione e trascrizione degli atti.

La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema adottato con la presente delibera, e di cui all'Allegato B", potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui all'ultimo paragrafo della presente relazione. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto, così come della polizza fideiussoria a garanzia delle restanti rate.

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

SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Possono accedere alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, anche contestuale alla rimozione dei vincoli, tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP concesse in diritto di superficie, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede, relativamente alle aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.”*

In virtù di tale norma è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità, su proposta del Comune di Chivasso, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.

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

In virtù di tale norma il Comune di Chivasso intende procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche su istanza del singolo proprietario dell'alloggio, con versamento da parte di quest'ultimo del corrispettivo previsto dal comma 48 e stipula di apposita convenzione. L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata all'ufficio Urbanistica del Comune di Chivasso, utilizzando la modulistica da approvarsi a cura dello stesso Ufficio.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

In virtù della L. 448/1998 è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.

In tal caso il Comune di Chivasso, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli convenzionali, di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

MODULISTICA

L'Ufficio Urbanistica renderà disponibile sul portale comunale, in apposita sezione, la modulistica necessaria alla presentazione delle istanze e l'indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti, così come previsto nel modello allegato in Appendice al presente “Allegato A”.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione è fissata dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/1998 e dall'art. 1 del D.M.151/2020 .

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

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

$$C_{48} = (0,6 \times V_{AREA} - O_{DS})$$

dove

C₄₈ = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risultante dall'applicazione dell'art. 31 c.48 della L. 448/98

V_{AREA} = valore venale attuale dell'area, determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini IMU aggiornato al momento della trasformazione

0,6 = coefficiente moltiplicativo relativo alla misura del corrispettivo prevista dall'art. 31 c.48 L. 448/98 e smi

O_{DS} = oneri già versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la data di stipula della originaria convenzione e la data dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà delle aree

Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (C_{49bis})

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

- Per le aree concesse in diritto di superficie

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

$$CRV = \frac{C_{48} \times 0,5 \times QM \times (ADC - ATC) / ADC}{(0,6 \times V_{AREA} - O_{DS}) \times 0,5 \times QM \times (ADC - ATC) / ADC}$$

dove

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

C₄₈ = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risultante dall'applicazione dell'art. 31 c.48 della L. 448/98

V_{AREA} = valore venale attuale dell'area, determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini IMU aggiornato al momento della trasformazione

O_{DS} = oneri versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stata presentata istanza di rimozione del vincolo

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie = 20 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della

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

- **Per le aree cedute in proprietà (dopo il 01/01/1997):**

$$\text{CRV} = \text{C}'_{48} \times 0,5 \times (\text{QM}) \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC} = \\ = (0,6 \times \text{V}_{\text{AREA}} - 0,6 \times \text{O}_P) \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

dove

CRV= corrispettivo per l'affrancazione /RIMOZIONE VINCOLI

C'48= corrispettivo (virtuale) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

VAREA = valore venale attuale dell'area, determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini IMU aggiornato al momento della trasformazione

O_P = oneri versati per la cessione in proprietà, 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 stata presentata istanza di rimozione del vincolo; si richiama l'art. 35 comma 12 della L.865/1971 in merito al rapporto tra O_P e O_{DS}

ADC = numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie = 20 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria, fino alla durata massima della convenzione stessa

DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, 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.

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.

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.

Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento potrà essere accordata in 4 rate semestrali;

IL DIRIGENTE
Area Governo del Territorio
Ing. Fabio MASCARA

NOTE

• L. 167/62

Art. 1

1. I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

2. Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio comunale, alla formazione del piano.

3. (omissis)

4. Più Comuni limitrofi possono costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile ai sensi della presente legge.

5. La Regione può disporre, a richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori tra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili.

art. 2 (omissis)

art. 3

1. L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

2. Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

3. Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore.

4. Qualora non esista piano regolatore approvato, le zone riservate all'edilizia economica e popolare ai sensi dei precedenti commi sono comprese in un programma di fabbricazione il quale è compilato a norma dell'articolo 34 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ed è approvato a norma dell'art. 8 della presente legge.

5. I comuni possono comprendere tali zone anche in un piano regolatore soltanto adottato e trasmesso ai competenti organi per l'approvazione. In tale ipotesi il piano delle zone suddette, approvato con le modalità di cui al comma precedente, è vincolante in sede di approvazione del piano regolatore.

art. 4

1. Il piano deve contenere i seguenti elementi:

a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;

b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

art. 5

1. Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

1) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000, contenente le previsioni del piano regolatore, ovvero, quando questo non esista, le indicazioni del programma di fabbricazione, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;

2) planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente gli elementi di cui all'art. 4;

3) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;

4) il compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;

5) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

art. 6

1. Entro cinque giorni dalla deliberazione di adozione da parte del Consiglio comunale, il piano deve essere depositato nella segreteria comunale e rimanervi nei dieci giorni successivi.

2. Dell'eseguito deposito è data immediata notizia al pubblico mediante avviso da affiggere all'albo del Comune e da inserire nel Foglio annunci legali della Provincia (ora nel B.U.R.), nonché mediante manifesti.

3. Entro venti giorni dalla data di inserzione nel Foglio annunci legali (ora nel B.U.R.), gli interessati possono presentare al Comune le proprie opposizioni.

4. Nello stesso termine stabilito per il deposito nella segreteria comunale, il sindaco comunica il piano anche alle competenti Amministrazioni centrali dello Stato, ove esso riguardi terreni sui quali esistano vincoli paesistici, artistici o militari o che siano in uso di dette Amministrazioni.

5. Le Amministrazioni predette devono trasmettere al Comune le loro osservazioni entro trenta giorni dalla ricevuta comunicazione.

art. 7

Decorso il periodo per le opposizioni e osservazioni, nonché il termine di trenta giorni di cui all'ultimo comma del precedente art. 6, il sindaco, nei successivi trenta giorni, trasmette tutti gli atti, con le deduzioni del Consiglio comunale sulle osservazioni ed opposizioni presentate, al provveditore regionale alle opere pubbliche. (ora al Presidente della Giunta regionale, al Presidente della Provincia se delegato, o allo stesso Sindaco se la legge regionale ne attribuisce la competenza al Comune)

art. 8

1. I piani sono approvati dal provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, se non comportano varianti ai piani regolatori vigenti e se non vi sono opposizioni od osservazioni da parte delle Amministrazioni centrali dello Stato.

2. Qualora il piano comporti varianti al piano regolatore ovvero vi siano opposizioni od osservazioni da parte dei Ministeri di cui al comma che precede, il provveditore regionale alle opere pubbliche, riscontrata la regolarità degli atti, li trasmette, entro trenta giorni dal ricevimento, al Ministero dei lavori pubblici con una relazione della sezione urbanistica regionale. In tale caso i piani sono approvati dal Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

3. Con gli stessi provvedimenti di approvazione dei piani di cui ai due commi precedenti sono decise anche le opposizioni.

4. Il decreto di approvazione di ciascun piano va inserito per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica ed è depositato, con gli atti allegati, nella segreteria comunale a libera visione del pubblico.

5. Dell'eseguito deposito è data notizia, a cura del sindaco, con atto notificato nella forma delle citazioni, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso, entro venti giorni dalla inserzione nella Gazzetta Ufficiale.

6. Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con deliberazione del consiglio comunale. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530.

art. 9

1. I piani approvati ai sensi del precedente articolo 8 hanno efficacia per dieci anni (diciotto anni) dalla data del decreto di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per giustificati motivi l'efficacia dei piani può, su richiesta del Comune interessato, essere prorogata, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, per non oltre due anni. (il termine è di diciotto anni in quanto prolungato a quindici dall'art. 38 della legge n. 865 del 1971 e poi di altri tre anni dall'art. 51 della legge n. 457 del 1978)

2. L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

3. La indicazione nel piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di idoneità preveduta dall'art. 8 della legge 9 agosto 1954, n. 645.

4. Le aree comprese nel piano rimangono soggette, durante il periodo di efficacia del piano stesso, ad espropriazione a norma degli articoli seguenti, per i fini di cui al primo comma dell'art. 1.

art. 10 (sostituito dall'art. 35 della legge n. 865 del 1971)

art. 11 (sostituito dall'art. 38 della legge n. 865 del 1971)

(sostituito dall'

art. da 12 a 18 (sostituito dall' (abrogati dall'art. 39 della legge n. 865 del 1971)

(sostituito dall'art. 19

I Comuni sono obbligati a provvedere, con priorità rispetto ad altre zone, alla sistemazione della rete viabile, alla dotazione dei necessari servizi igienici e all'allacciamento alla rete dei pubblici servizi delle zone incluse nei piani, utilizzate in proprio dagli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie.

art. 20

1. Salve le agevolazioni tributarie consentite dalle vigenti disposizioni, gli atti di acquisto o di espropriazione di cui agli articoli 13 e 14 della presente legge sono sottoposti a registrazione a tassa fissa e le imposte ipotecarie sono ridotte al quarto.

2. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

3. Qualora le aree acquistate o espropriate non possano, per qualsiasi ragione, essere utilizzate dagli enti per i fini della presente legge o siano lasciate senza uso per un periodo di cinque anni dall'acquisto, si incorre nella decadenza dai benefici fiscali previsti dal presente articolo.

• L. 865/1971 - art. 35

1. Le disposizioni dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

2. Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

3. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

4. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

6. L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

7. La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trasciversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

8. La convenzione deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione. (comma sostituito dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata. (per l'interpretazione del presente comma si veda l'art. 7, comma 4, della legge n. 136 del 1999; ai sensi dell'art. 46, comma 1, della legge n. 457 del 1978 le aree possono essere concesse o cedute anche ad imprese di costruzione e loro consorzi)

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (comma modificato dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. - 16. - 17. - 18. - 19. - (abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

19. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

20. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.
(comma aggiunto dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

• **L. 865/1971 – art. 51**

1. Nei comuni che non dispongano dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge.

2. Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

3. La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciarsi entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti, nel caso di silenzio, stabiliti dall'art. 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

4. Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale.

5. La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei piani di zona.

• **L. 10/1977 - art. 8**

1. Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 6.

3. Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree ai fini della convenzione sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

• **DPR 380/2001 - art. 18**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

• **L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2**

2. Sono abrogati i commi diciassettesimo, sedicesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

• **L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-quater**

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

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

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

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Tras corsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021)

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 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, 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. Comunque 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, 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. 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.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021)

49. È 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.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il 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. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. 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 finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021)

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)

49-quater. 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.

(comma aggiunto dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera b), legge n. 136 del 2018)

• **D.M. 151/2020 – art. 1**

1. 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.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula: $CRV =$

$$C.c. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

$CRV =$ 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.

3. 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:

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

$CRV_s =$ Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49 -quater , secondo periodo, della legge 23 dicembre

• **ART. 22-bis L. 108/2021**

Art. 22 - bis Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni: a) il comma 47 è sostituito dal seguente: «47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»; b) il comma 48 è sostituito dal seguente: «48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 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, 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. Comunque 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, 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. 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»; c) il comma 49 -bis è sostituito dal seguente: «49 -bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e — 55 — 30-7-2021 Supplemento ordinario n. 26/L alla GAZZETTA UFFICIALE Serie generale - n. 181 loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il 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. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. 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 finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati».