



# COMUNE DI MOSCIANO S. ANGELO

Provincia di Teramo

Codice Fiscale n° 82000070670

Partita I.V.A. n° 00252130679

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 DEL 28/07/2023

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE" IN ADEGUAMENTO ALLA LEGGE N. 108 DEL 29 LUGLIO 2021 ED AL D.M. 28 SETTEMBRE 2020, N. 151 E APPROVAZIONE DEGLI "SCHEMI DI CONVENZIONE".**

L'Anno **duemilaventitre** il giorno **ventotto** del mese di **Luglio** alle ore **20:15**, presso l'**Aula Consiliare**, a seguito di invito diramato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede la seduta **Galiffi Giuliano - Sindaco**.

Dei Consiglieri comunali sono presenti **n° 11** ed assenti, sebbene invitati, **n° 2** come dal seguente prospetto:

N. ORD.	COGNOME E NOME	P.	A.	N. ORD.	COGNOME E NOME	P.	A.
1	GALIFFI GIULIANO	X		8	CAMAIONI GIORGIA		X
2	DI MASSIMANTONIO PIERA	X		9	PUGLIA ANTONIO	X	
3	LATTANZI LUCA	X		10	CIANELLA MARIA CRISTINA		X
4	CORDONE DONATELLA	X		11	BALDINI NADIA	X	
5	BURRINI ANTONIO	X		12	LALLONE MONICA	X	
6	CESARINI MASSIMILIANO	X		13	IEZZI DYLAN	X	
7	ROSSI MIRKO	X					

Partecipa il **Segretario Generale Dr.ssa Raffaella D'Egidio**, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



## IL CONSIGLIO COMUNALE



### PREMESSO CHE:

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e ss.mm. e ii. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);

### CONSIDERATO CHE:

- la normativa in materia di trasformazione del titolo di godimento delle aree P.E.E.P. e di modifica dei vincoli alla facoltà di disposizione degli immobili contenuti nelle relative convenzioni è stata oggetto, nel corso degli anni, di numerose riscritture e/o modifiche da parte del legislatore;
- con Decreto 28 settembre 2020, n. 151, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*" in cui vengono indicati i criteri di calcolo e le modalità di pagamento del 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;
- che l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 "*Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica*", (entrato in vigore il 31 luglio 2021) ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con l'intento di snellire ed accelerare i procedimenti di:
  - trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 47;
  - rideterminazione il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 48;
  - rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis.

### RILEVATO CHE:

A. l'art. 1 del suddetto D.M. n. 151/2020, prevede che:

*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:

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

Dove:

**CRV** = Corrispettivo rimozione vincoli

**Cc.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:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

**CRVs** = 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 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

- l'art. 2 del Decreto n. 151/2020 prevede che:

*"1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.*

*2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.*

*3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 -quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata".*

- l'art. 3 del Decreto n. 151/2020 prevede che:

*"1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.*

*2. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli".*

**B.** in base alle modifiche apportate dalla legge n. 108 del 29 luglio 2021, e dalla successiva modifica intervenuta con il Decreto-Legge n. 21 del 2022, convertito dalla Legge n. 51 del 2022, l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, prevede che:

- comma 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”;
- comma 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.”
  - comma 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”;
  - comma 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 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. 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. 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 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.”
  - comma 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. 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. 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."*

#### **DATO ATTO CHE:**

- in base alle modifiche di legge intervenute, il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato, e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{[(Vv + Cr \times Rd)/2 \times 0,60] - Oc\} \times Qmill$$

Dove:

**CT** = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

**Vv** = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate)

**Cr** = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)

**Rd** = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica



**0,60**= abbattimento previsto dal legislatore

**Oc** = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 di richiesta dello svincolo delle aree.

**Qmill**=Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

- il Valore venale dell'immobile viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$Vv = [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K]$$

Dove:

**Vm** = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m<sup>2</sup>). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "Abitazioni di tipo economico - ottimo".

**0,15** = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfaitariamente nella misura del 15%.

**Mq** = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

**Ic** = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

- o Tipologia a torre = 10,00%
- o Tipologia in linea = 16,00%
- o Tipologia a blocco = 16,00%
- o Tipologia a schiera = 20,00%
- o Tipologia a villetta = 25,00%

**K** = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.



- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà è determinato sulla base di quanto disposto dall'art. 1 del suddetto D.M. n. 151/2020, secondo la formula e le modalità in esso riportate e descritte in premessa;
- per gli alloggi realizzati nei piani PEEP, su aree già concesse in diritto di superficie, il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto ed a loro volta, i superficiari hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, mentre per gli alloggi realizzati sia su aree già concesse in diritto di superficie che su aree trasferite in piena proprietà con vincoli, ante L. 179/1992, i proprietari hanno la possibilità di rimuovere i vincoli (in entrambi i casi possono presentare apposita istanza all'Amministrazione), il tutto secondo i criteri sopra esposti;

**RICHIAMATA** la Sentenza n° 210/2021 della Corte Costituzionale;

**RICHIAMATI** i seguenti principi di diritto (Cassazione, Sez. Unite Civ., Sentenza n° 21348 del 6 luglio 2022),

- In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla l. n.

106 del 2011, e all'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, della l. n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, della l. n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della l. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della l. n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001».

- «La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui all'art. 31, comma 49-quater, della l. n. 448 del 1998».

**RITENUTO** opportuno e necessario procedere:

- all'approvazione del “Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”;
- all'approvazione degli “Schemi di convenzione”: per la rimozione dei vincoli relativi alle unità abitative convenzionate, ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della Legge n.448/1998 e s.m.i.”, come previsto dall'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151; per la sostituzione di convenzioni PEEP già stipulate ex art 35 della Legge n° 865/1971; per la cessione di diritto di proprietà su area già concessa in diritto di superficie, il tutto come derivante dalla normativa vigente e applicabile anche in forza della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210/2021;

**VISTI:**

- il DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”;
- l'art. 22-bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”;
- l'art. 10-quinquies del Decreto-Legge n. 21 del 2022, conv. Legge n. 51 del 2022;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,
- la legge n. 448 del 23/12/2008 e s.m.i.;
- la Legge n. 136 del 17/12/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i. ed il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Statuto Comunale;

Attesa la competenza consiliare in merito all'adozione del presente atto,





Con n. \_\_\_\_\_ voti favorevoli, \_\_\_\_\_ astenuti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contrari,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

- a. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione;
- b. Di approvare l'allegato "A": "*Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione*" in adeguamento alla Legge n. 108 del 29 luglio 2021, al D.M. 28 settembre 2020, n. 151 e alla Legge n° 51 del 21.05.2022;
- c. di approvare ai sensi dell'art. 3 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151, al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni: per la sostituzione di convenzioni PEEP già stipulate (allegato "B"); per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (allegato "C"); per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione (allegato "D");
- d. di individuare altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, secondo quanto previsto dall'art. 7 dell'allegato A;
- e. Di dare atto altresì che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti;
- f. di autorizzare il Responsabile del Servizio competente alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà, nonché per la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.



---

**PARERI ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267**

**Area Tecnica - Urbanistica**

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime **Parere Favorevole**.

Note:

Li, 27/07/2023

**Il Responsabile del Settore**  
F.to (Dott. Lodovico Emilio Serranò)

---

**SETTORE (GESTIONE CONTABILE)-UFFICIO RAGIONERIA**

In ordine alla regolarità contabile, si esprime **Parere Favorevole**

Note:

Parere esclusivamente contabile sui riflessi diretti in bilancio e non sul calcolo dei corrispettivi

Li, 28/07/2023

**Il Responsabile dei Servizi Finanziari f.f.**  
F.to (Cristina Di Emidio)



**Durante la seduta**, prima di iniziare la disamina del punto n.2) all'odg – *cf. verbale n. 17 in data odierna* - il **Sindaco** propone che lo sbobinamento del dibattito consiliare venga effettuato successivamente alla pubblicazione dell'atto.

Il Consiglio Comunale dà il proprio assenso.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista** la proposta di delibera che precede;

**Acquisiti** sulla stessa i pareri ex art.49 Tuel;

**Udita** la relazione del Sindaco, il quale sintetizza il contenuto della proposta;

**Udito** altresì l'intervento del consigliere Dylan Iezzi;

**Dato atto** che i vari interventi, una volta trascritti, resteranno depositati agli atti unitamente all'originale del presente provvedimento;

**Ritenuto** di dover provvedere all'approvazione della proposta di delibera che precede;

**Con voti** unanimi, espressi per alzata di mano (p.11);

### **DELIBERA**

-di approvare, come in effetti approva, la proposta di delibera che precede.





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

**Il Sindaco**  
F.to (Galiffi Giuliano)

**Il Segretario Generale**  
F.to (Dr.ssa Raffaella D'Egidio)

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

- E' stata trasmessa all' albo on - line il 10/08/2023 per essere pubblicata per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/00).

Dalla Residenza Comunale, li 10/08/2023

**L'istruttore Amministrativo**  
F.to Valeria Amatucci

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

- o E' divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).
- o E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come previsto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs.n. 267/00, per quindici giorni consecutivi dal 10/08/2023 al \_\_\_\_\_.

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

**L'istruttore Amministrativo**  
F.to Valeria Amatucci

---

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Dalla Residenza Comunale, li 10/08/2023



**L'istruttore Amministrativo**  
Valeria Amatucci



# **COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO**

*Provincia di Teramo*

*Piazza IV Novembre – 64023 Mosciano Sant'Angelo*

## **AREA II - URBANISTICA**

-----

**ALLEGATO "A"**



## **REGOLAMENTO**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO  
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ  
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n ..... del .....**

## SOMMARIO

### **ARTICOLO 1. Premessa**

**1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

**1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo**

### **ARTICOLO 2. Obiettivi**

### **ARTICOLO 3. Soggetti che possono fare richiesta. ambiti interessati**

### **ARTICOLO 4. Determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà'**

### **ARTICOLO 5 - Rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata**

### **ARTICOLO 6 - Procedura per la richiesta di trasformazione e per la rimozione dei vincoli di prezzo**

### **ARTICOLO 7 - Modalità di pagamento**

### **ARTICOLO 8 - Stipula atto di cessione in proprietà**

### **Allegati:**

**FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE**

**FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI**







## ARTICOLO 1 - PREMESSA

### 1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Come stabilito dall'art. 31, comma 45, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, *“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.”*

L'art. 22 - bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021, recante *“Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”* (entrato in vigore il 31 luglio 2021), ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

Ai sensi dell'art. 31, comma 47, della Legge n. 448/1998, *“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. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. 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, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022);

Ai sensi del successivo comma 48 del menzionato art. 31, *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. 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. 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 sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022);

Il Legislatore è poi intervenuto nuovamente sulla procedura e le modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi realizzati ai sensi della ex Legge 167/62; sulla Gazzetta Ufficiale del 29 giugno 2022 è stata, infatti, pubblicata la Legge n. 79/2022 che interviene (art. 37-ter) sul calcolo dei corrispettivi, recentemente modificati con il DL n° 21/2022 conv. dalla Legge 51/2022, introducendo, dopo il comma 1 dell'art. 10-quinquies, il

comma 1-bis: *“Sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 -bis e 49 -ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*.

La Legge ora in vigore (salvo ulteriori modifiche) prevede dunque una fase transitoria di salvaguardia per le domande di trasformazione e di affrancazione che sono state presentate entro il 21 maggio 2022.

Il Consiglio Comunale, infine, delibera (art. 31, comma 48, Legge n° 448/1998 e ss. mm. e ii.) 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.

## **1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo**

Ai sensi dell’art. 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001, *“Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall’articolo 18”*;

L’articolo 31 della legge 448/1998, ai commi 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater, come in seguito più volte modificati (es. in ultimo: Legge n° 108/2021; Legge n° 51/2022; Legge n° 79/2022), disciplina la possibilità di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione;

L’articolo 37, comma 1, del DPR n. 327/2001 stabilisce che *“l’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l’indennità è ridotta del venticinque per cento”*.

Il Ministero dell’Economia e delle Finanze, con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il *“Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*, con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all’articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater (come modificati e integrati) della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale ( comma 48, art. 31, Legge n° 448/1998 e ss. mm. e ii.) si individuano i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione eventuale, da parte del Comune, di dilazioni di pagamento<sup>1</sup> del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, approvando nel contempo lo schema di convenzione-tipo per la rimozione del vincolo (art. 3 del Decreto Ministeriale n° 151 del 28 settembre 2020).

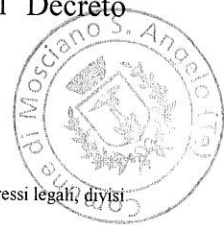
<sup>1</sup> Esempio: sistema di dilazione di pagamento articolato in quattro rate, in base al quale:

- su richiesta di parte, e solo per importi superiori a euro 3.000,00, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, diviso in un numero massimo di quattro rate da corrispondere secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
- la seconda rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la terza rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la quarta rata, pari al restante 20% maggiorato degli interessi legali, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la seconda, la terza e la quarta rata devono essere garantite da idonea polizza fideiussoria, avente le caratteristiche di cui al citato DM 151/2020, da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;

- si procederà a stipula della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria a garanzia delle successive;





## ARTICOLO 2 – OBIETTIVI

Il presente Regolamento si pone l'obiettivo di dare corso alla trasformazione in proprietà degli alloggi e delle aree comprese nei piani per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP), a suo tempo concesse in diritto di superficie, nonché di permettere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

La procedura è formulata sulla base al mutato quadro normativo e agli aggiornati criteri di valutazione del corrispettivo; inoltre si intende riportare il procedimento nell'alveo descritto dalla legge, e cioè ad una attività pro-attiva dell'ente che considera le **manifestazioni di interesse** dei singoli proprietari e non semplicemente una domanda ad esito autorizzatorio.

Altro obiettivo perseguito è quello della migliore definizione del procedimento stesso con l'introduzione di definizioni tecniche e di passaggi che pur secondari contribuiscono appunto a migliorare la comunicazione della procedura.

Si tratta pertanto di offrire l'opportunità ai cittadini proprietari di alloggi in area PEEP di acquistare l'area su cui è costruito l'immobile di proprietà - in quota parte - promuovendo non solo la risposta ad una diffusa esigenza di carattere culturale ma in particolare una maggiore dinamica immobiliare quale componente ineludibile della trasformazione urbana.

## ARTICOLO 3 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI

I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione in diritto di proprietà o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:

- a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.
- b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.

## ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato, e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{[(Vv + Cr \times Rd)/2 \times 0,60] - Oc\} \times Qmill$$





Dove:

- CT** = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere  
**Vv** = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate)  
**Cr** = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)  
**Rd** = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica  
**0,60** = abbattimento previsto dal legislatore  
**Oc** = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 di richiesta della trasformazione delle aree.  
**Qmill** = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

Il **Valore venale** dell'immobile viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$Vv = [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K]$$

Dove:

**Vm** = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m<sup>2</sup>). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "**Abitazioni di tipo economico - ottimo**".

Tale scelta discende dal garantire un corretto equilibrio tra costruzioni realizzate in regime di libero mercato e in regime ERP, tenendo conto del fatto che la procedura di determinazione del corrispettivo prevede idonei correttivi (coefficiente di vetustà) regolativi del valore di mercato del bene nell'obiettivo di rendere congrua rispetto agli obiettivi di legge l'opportunità delle trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Relativamente al valore unitario del prodotto edilizio in presenza di **destinazioni di tipo terziario**, si farà riferimento ai medesimi valori rilevati per la residenza con un incremento forfettario del **10%**.

**0,15** = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del **15%**.

**Mq** = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

**Ic** = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

- Tipologia a torre = 10,00%
- Tipologia in linea = 16,00%
- Tipologia a blocco = 16,00%
- Tipologia a schiera = 20,00%
- Tipologia a villetta = 25,00%

come di seguito definite:

**Tipologie a torre:** Gli edifici a torre presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore
- sviluppo solitamente considerevole in altezza

**Tipologia in linea:** Le case in linea sono caratterizzate da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce notevolmente in funzione del numero di piani serviti, che varia da tre a circa cinque/sei esclusi gli interrati e i sottotetti.

**Tipologia a blocco:** Le case a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezione delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre o più appartamenti per piano.

**Tipologia a schiera:** Si intendono case a schiera le unità abitative aggregate caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

**Tipologia a villetta:** Nella definizione di “villetta” ci si riferisce alle case isolate, essa ricomprende pertanto le unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra e hanno un giardino privato più o meno consistente, questa tipologia edilizia si caratterizza spesso ma non necessariamente come “unifamiliare”.

**K** = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.

In ogni caso, viene stabilito in **euro 1.000,00** il **corrispettivo individuale minimo** dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinati sulla base dei criteri stabiliti con il presente Regolamento.

## **ARTICOLO 5 - RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il "*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli viene calcolato secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art. 1, commi 1, 2, 3 del suddetto D.M. n. 151/2020 che si intende integralmente richiamato.

Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc.48 \times Qm \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

*CRV* = corrispettivo rimozione vincoli

*Cc.48* = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, Legge 448/1998

*Qm* = Quota millesimale

*ADC* = Numero degli anni di durata della convenzione

*ATC* = Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima di convenzione



In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore *CRV* di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

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

dove:

*CRVs* = corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

## **ARTICOLO 6 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO**

I soggetti interessati possono presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP, già concessa in diritto di superficie, e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, mediante l'utilizzo degli appositi moduli predisposti dal Comune di Mosciano Sant'Angelo, allegando la seguente documentazione:

- Ultimo atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- Estratto di partita e Planimetrie catastali delle unità immobiliari e relative pertinenze;

18

- Copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Tabelle quote millesimali condominiali in copia attestata conforme da parte dell'amministratore condominiale o altri soggetti abilitati per legge;
- Fotocopia di documento di identità e codice fiscale del richiedente;
- Versamento contributo spese di istruttoria pari a Euro 50,00;

Il Comune, ricevuta tutta la documentazione provvede al calcolo del corrispettivo netto e agli adempimenti necessari propedeutici al perfezionamento dell'atto di cessione, ed a comunicare al soggetto richiedente, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione unitamente al modulo di accettazione e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.

Il termine di validità dell'offerta è pari a 12 mesi, che decorrono dalla data di ricevimento della comunicazione inviata dal Comune unitamente al modulo di accettazione mediante il quale il richiedente potrà esprimere l'accettazione della proposta formulata e scegliere la modalità di pagamento più congeniale.



## **ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Gli interessati che abbiano presentato formale accettazione della proposta di acquisto ricevuta dal Comune, al fine di addivenire alla stipula dell'atto di cessione delle aree dovranno procedere al pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- a) pagamento in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare alla stipula del contratto; la seconda pari al 30% del totale, entro sei mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata.

Per quanto attiene alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, sempre al fine di addivenire alla stipula ed alla trascrizione del conseguente atto pubblico, ai sensi dell'art. 2 del citato Decreto n. 151/2020, il versamento del corrispettivo può essere effettuato:

- a) in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare alla stipula del contratto; la seconda pari al 30% del totale, entro sei mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata

La dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, viene concessa dal Comune secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

A garanzia del puntuale pagamento del debito, all'atto del deposito della formale accettazione deve essere prodotta apposita polizza fideiussoria di importo pari al corrispettivo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale vigente al momento della stipulazione dell'atto. Tale garanzia deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del 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'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.

*[Handwritten signature]*

I singoli pagamenti potranno essere effettuati con PagoPA almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile.

In caso di 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'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

## **ARTICOLO 8 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ**

Il versamento del corrispettivo in unica soluzione entro i 12 mesi di validità dell'offerta, ovvero il versamento della prima quota pari al 40% del totale, determinano il perfezionamento del titolo a sottoscrivere l'atto di cessione in proprietà delle aree di competenza. L'atto di cessione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) è rogato a cura del notaio individuato dalla parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà entro 30 giorni dalla data del versamento in unica soluzione, ovvero entro 30 giorni dalla data del versamento della terza rata a saldo nel caso di pagamento rateizzato. In questa seconda ipotesi, l'interessato può sottoscrivere l'atto anticipatamente alla scadenza del saldo, fornendo a garanzia delle rate in scadenza idonea polizza fidejussoria rilasciata dagli istituti a ciò autorizzati, secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

Le spese notarili, diritti e tasse restano a carico della parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.





**ALLEGATO "B"**

Repertorio n. .... Raccolta n. ....

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONE PEEP GIÀ STIPULATE.**

*REPUBBLICA ITALIANA*

L'anno ....., il mese di ....., il giorno ....., presso ....., avanti a me notaio .....,  
ufficiale rogante,

**SI SONO COSTITUITI**

1. ...., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nella sua qualità di Responsabile del Settore ..... in rappresentanza del **COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO**, con sede in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), in Piazza IV Novembre, codice fiscale n. ...., tale nominato con Decreto del Sindaco n. .... in data ..... che si allega al presente atto sotto la lettera ".....", e a quanto infra autorizzato dal vigente statuto comunale nonché in forza ed in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... con la quale è stata approvata la convenzione-tipo per la sostituzione delle 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, ai sensi dell'art. 31, comma 46 e seguenti, della legge 448/1998 e ss.mm.; delibera che si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

2. il/i sig./sig.ri: ....., nato/a a ..... il giorno ..... residente a ..... codice fiscale ....., nato/a a ..... il giorno ..... residente a ..... codice fiscale .....

Io Notaio sono certo della identità personale dei componenti. Indi, i costituiti

**PREMESSO CHE:**

I) con atto di convenzione rep. n. .... del ....., a rogito del Notaio ....., registrata a ..... in data ..... al n. .... e trascritta a ..... in data ..... ai nn. .... il Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ha concesso, in diritto di superficie, alla Cooperativa ....., i seguenti immobili siti in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), alla località .....

a) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati ....., riportato in Catasto Terreni al Foglio ....., Particella/e .....

b) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati ....., riportato in Catasto Terreni al Foglio ....., Particella/e .....

II) con atto a rogito del Notaio ..... in data ....., la Cooperativa ..... ha assegnato, in proprietà ..... superficaria, al/i sig./sig.ri, la ..... seguente unità immobiliare, edificata sull'area sopra descritta:



- appartamento ad uso abitazione, distinto con il n.ro interno ..... (.....), composto di ..... Confinante.....; salvo altri;  
riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO, con i seguenti dati:  
foglio....., p.lla..... sub.....;

III) come risulta dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali allegato, sono attribuiti all'unità immobiliare urbana sopra descritta ...../1.000 di comproprietà;

IV) con atto a rogito del Notaio ..... in data ..... rep. n. ...., registrato a ..... e trascritto a ..... si è proceduto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area, su cui è stato costruito il predetto fabbricato, limitatamente alla quota spettante ai sig.ri....., mediante cessione ai medesimi, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., di quota della suddetta area per millesimi ;

V) conseguentemente il sig./i sig.ri . ..... è/sono ora pieno/i proprietario/i dell'appartamento sopra descritto;

VI) il Sig./La Sig.ra /i Sigg.ri ..... ha/hanno chiesto di rimuovere i vincoli derivanti dalla sottoscrizione della convenzione sopra citata e di procedere alla stipula della convenzione sostitutiva previa corresponsione della somma dovuta ai sensi delle disposizioni di legge sopra richiamate, determinata dai competenti servizi e uffici comunali relativamente all'unità immobiliare in oggetto sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale.



TANTO PREMESSO

da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 - Modifica della precedente convenzione**

Premesso che la succitata convenzione ex art. 35 legge 865/1971, di cui all'atto a rogito del Notaio ....., in data ....., con la quale veniva concesso il diritto di superficie sull'area in oggetto, è vincolante anche nei confronti dei successivi subacquirenti di unità immobiliari condominiali, il **COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO** - come in atto rappresentato - ed i signori ..... convengono di modificare, nei loro rapporti, la convenzione succitata, come consentito dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998, come segue:

- l'art. .... della citata convenzione, nella parte in cui disciplina la cessione a terzi degli edifici (per i quali è stato concesso il diritto di superficie) e delle singole porzioni immobiliari, nonché la loro locazione - il tutto mediante richiamo all'esatta osservanza di quanto previsto nello "*Schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree destinata a edilizia residenziale*" inserito nella delibera del Consiglio Comunale del ..... n. .... - è soppresso, ed è sostituito, in conformità a quanto disposto dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come segue:

1.1. In ipotesi di vendita, il prezzo massimo di cessione dell'alloggio sarà determinato dalle seguenti voci: a) costo dell'area in misura non superiore al .....% del costo di costruzione; b) costo di costruzione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n. ....; c) oneri di urbanizzazione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n. ....; d) corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e ss.mm.ii.

1.2. Il prezzo di cessione dell'alloggio potrà essere rivalutato alla scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione intervenute dalla data di stipula della presente convenzione

1.3. L'atto di trasferimento dovrà contenere apposite clausole nelle quali l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a non disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni stabilite dalle parti.

1.4. In ipotesi di locazione, il canone annuo sarà determinato nella misura massima del ..... % del prezzo di cessione, come stabilito dai precedenti punti 1.1. e 1.2..





Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto saranno determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo, facendo comunque divieto di utilizzo dell'alloggio per finalità diverse da quella abitativa.

1.5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione è nulla per la parte eccedente.

### **Articolo 2 - Pagamento del corrispettivo**

Il corrispettivo per la modifica della convenzione - di cui al precedente Articolo 1 - calcolato del vigente Regolamento Comunale e ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministero dell'Economia e Finanza n. 151 del 28/09/2020, è stabilito in Euro .....

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 - e successive modificazioni -, e degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti contraenti, da me Notaio ammonite in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano:

1) che il corrispettivo, come sopra convenuto, è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: .....

2) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti non si sono avvalsi di mediatore immobiliare.

Essendo stato così regolato il pagamento del corrispettivo il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO - come in atto rappresentato - rilascia ampia e definitiva quietanza, con rinuncia espressa, ove occorrer possa, all'ipoteca legale.

### **Articolo 3 - Durata della convenzione sostitutiva**

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge 448/1998: *"Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 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'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 29 gennaio 1977 n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n. 380/2001) per una durata di 20 (venti) 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"*.

A seguito di quest'ultima disposizione legislativa, il **COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO** - come in atto rappresentato - ed i signori ..... riconoscono e si danno reciprocamente atto pertanto che:

- l'originaria convenzione in diritto di superficie, di cui all'atto a rogito del Notaio ..... già di....., in data....., si intende sostituita, nei termini sopra convenuti, limitatamente ed esclusivamente all'unità immobiliare urbana in oggetto e quale sopra descritta, dalla presente nuova convenzione;

- i signori ....., e/o loro aventi causa, non saranno tenuti ad osservare gli obblighi discendenti dalla presente nuova convenzione, in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria, stipulata in data ..... (con il citato atto a rogito del Notaio .....), ad oggi è superiore a 20 (venti) anni.

In definitiva, le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che, per effetto del presente atto, l'unità abitativa in oggetto e quale sopra descritta (con tutti i dati che qui abbiansi per riportati e trascritti), in proprietà signor ..... potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Inoltre, a seguito della stipula del presente atto, nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione dell'unità abitativa in oggetto e quale sopra descritta, in quanto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

#### **Articolo 4 - Dichiarazioni varie**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, per quanto occorrer possa, rispetto all'unità immobiliare urbana in oggetto (distinta catastalmente al foglio....., p.lla ..... sub.....):

- i sig.ri ..... dichiarano che i dati di identificazione catastale (sopra riportati) riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione delle parti medesime, si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

- i signori ....., quali titolari del diritto di piena proprietà e, quindi, intestatari della predetta unità immobiliare urbana, dichiarano che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali (sopra riportati) e la planimetria depositata in Catasto (sopra indicata ed allegata) sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, i signori ....., per quanto occorrer possa, quali titolari del diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare urbana in oggetto e quale sopra descritta (foglio ....., p.lla ..... sub. ....), dichiarano:

- che il predetto fabbricato è stato realizzato in forza ed in conformità della Concessione edilizia n. .... rilasciata dal Sindaco del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data .....

- che, successivamente, relativamente alla predetta unità immobiliare urbana, non sono stati posti in essere interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi, né sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere;

- che il predetto fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile dal Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data ..... con atto n. ....

#### **Articolo 5 - Liti e controversie**

Ogni controversia inerente e conseguente al presente atto viene devoluta al Foro di Teramo.

#### **Articolo 6 - Spese**

Il presente atto dovrà essere registrato e trascritto a cura dei signori ..... Gli oneri notarili, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura sia del presente contratto, sia di eventuali atti integrativi dello stesso, sono a carico dei signori ....., che invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi a favore dell'Edilizia Economica e Popolare, ed in particolare quelle previste dalla Legge di Stabilità 2016 n. 208/2015 in modifica dell'art. 32 del D.P.R. 601 del 1973, e quelle previste dall'art. 20 della legge n. 10/1977.

#### **DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI**

Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta e piena conoscenza.



## FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE

AI COMUNE DI MOSCIANO  
SANT'ANGELO  
Servizio Urbanistica



**OGGETTO: RICHIESTA NON VINCOLANTE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.**

Il/La sottoscritto/a ..... CF ..... residente a  
..... Via ..... n. .... in qualità di:  
 proprietario/a per la rispettiva quota di .....  
 comproprietario con .....  
 usufruttuario/a per la rispettiva quota di .....  
 titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di .....  
 altra formula giuridica.....  
per mezzo di atto a rogito notaio ..... repertorio n. .... in data  
..... dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non  
interessa) e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa  
..... su area ceduta in diritto di superficie sito in  
Via ..... n. .... scala ..... int. .... distinto/i al Catasto del Comune  
di Mosciano Sant'Angelo al Foglio ..... come segue:  
 appartamento: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
 negozio: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
 box: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
 posto auto: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
 cantina: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
 \_\_\_\_\_(altro): Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000  
per la quota millesimale complessiva di...../1000

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98 e dalla  
Delibera di Consiglio Comunale n. .. del .....

### CHIEDE

La trasformazione in diritto di proprietà e il corrispettivo da corrispondere per acquisire in proprietà  
l'area relativamente alla propria quota millesimale e a tal fine dichiara:

- 1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni emendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;
- 2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 50,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;

- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

Riferimenti di contatto: Sig/Sig.ra.....  
Telefono/cellulare.....  
Indirizzo e-mail o pec.....  
Domicilio al quale inviare comunicazioni.....  
Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data ..... Firma.....





## FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI

AI COMUNE DI MOSCIANO  
SANT'ANGELO  
Servizio Urbanistica



### OGGETTO: RICHIESTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Il/La sottoscritto/a ..... CF ..... residente a  
..... Via ..... n. .... in qualità di:

- proprietario/a per la rispettiva quota di .....
- comproprietario con .....
- usufruttuario/a per la rispettiva quota di .....
- titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di .....
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio ..... repertorio n. .... in data  
..... dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non  
interessa) e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa  
..... su area ceduta in diritto di

#### superficie/proprietà

sito in Via ..... n. .... scala ..... int. .... distinto/i al Catasto del  
Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio .... come segue:

- appartamento: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000
- negozio: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000
- box: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000
- posto auto: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000
- cantina: Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000
- \_\_\_\_\_ (altro): Particella ..... Subalterno ..... mq. .... millesimi ...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

A seguito di quanto disposto dal "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", approvato con D.M. 28 settembre 2020, n. 151,

#### CHIEDE

La determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, relativamente alla propria quota millesimale e a tal fine dichiara:

- 1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni emendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n445/2000) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;
- 2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 50,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;

- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante;

Riferimenti di contatto: Sig/Sig.ra.....  
Telefono/cellulare.....  
Indirizzo e-mail o pec.....  
Domicilio al quale inviare comunicazioni.....  
Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data ..... Firma.....





ALLEGATO "C"

Repertorio n. .... Raccolta n. ....

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI DIRITTO DI PROPRIETÀ SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il mese di ....., il giorno ....., presso ....., avanti a me notaio ....., ufficiale rogante, sono comparsi:

SI SONO COSTITUITI

1. ...., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nella sua qualità di Dirigente del Settore ..... in rappresentanza del **COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO**, con sede in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), in Piazza IV Novembre, codice fiscale n. ...., tale nominato con Decreto del Sindaco n. .... in data ..... che si allega al presente atto sotto la lettera "....", e a quanto infra autorizzato dal vigente statuto comunale nonché in forza ed in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... con la quale è stata approvata la convenzione-tipo per la sostituzione delle 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, ai sensi dell'art. 31, comma 46 e seguenti, della legge 448/1998 e ss.mm.; delibera che si allega al presente atto sotto la lettera "....";

2. il/i sig./sig.ri: ....., nato/a a ..... il giorno ..... residente a ..... codice fiscale ....., nato/a a ..... il giorno ..... residente a ..... codice fiscale .....

Io Notaio sono certo della identità personale dei comparenti. Indi, i costituiti

PREMESSO CHE:

I) con atto di convenzione rep. n. .... del ....., a rogito del Notaio ....., registrata a ..... in data ..... al n. .... e trascritta a ..... in data ..... ai nn. .... il Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ha concesso, in diritto di superficie, alla Cooperativa ....., i seguenti immobili siti in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), alla località .....

a) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati ....., riportato in Catasto Terreni al Foglio ....., Particella/e .....

b) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati ....., riportato in Catasto Terreni al Foglio ....., Particella/e .....

II) con atto a rogito del Notaio ..... in data ....., la Cooperativa ..... ha assegnato, in proprietà ..... superficaria, al/i sig./sig.ri, la ..... seguente unità immobiliare, edificata sull'area sopra descritta:

- appartamento ad uso abitazione, distinto con il n.ro interno ..... (....), composto di ..... Confinante.....; salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO, con i seguenti dati: foglio....., p.lla..... sub.....;



III) come risulta dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali allegato, sono attribuiti all'unità immobiliare urbana sopra descritta ...../1.000 di comproprietà;

IV) il Sig./La Sig.ra /i Sigg.ri ..... nella loro qualità di contitolari della proprietà superficaria del suddetto alloggio realizzato su area PEEP, sito in ....., distinto in Catasto al foglio ....., part. ...., sub ....., ha/hanno chiesto al Comune di Roseto degli Abruzzi di acquistare la proprietà, per la corrispondente quota millesimale, dell'area su cui insiste il predetto fabbricato, in modo altresì da trasformare il proprio diritto di proprietà superficaria sull'unità suddetta in proprietà piena e definitiva;

V) il Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ha accettato tale richiesta come risulta da .....

#### **TANTO PREMesso**

da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti convengono e stipulano quanto segue.

#### **Articolo 1 – Cessione del diritto di proprietà.**

Il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO, come in atto rappresentato, trasferisce ai signori ....., che accettano ed acquistano, il diritto di piena proprietà sull'area di pertinenza del predetto fabbricato, attualmente distinta in Catasto Terreni del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO al foglio ....., particella ....., Ente Urbano, di mq ....., senza redditi, per la quota pari a ...../1.000 (..... millesimi), afferente l'unità immobiliare urbana sopra descritta, in relazione alla quale gli odierni acquirenti sono già titolari (nelle quote sopra specificate) della proprietà superficaria.

Le parti, pertanto, riconoscono che i signori ....., in virtù del presente atto, oltre che comproprietari "pro quota" del suolo su cui sorge il condominio, diventano pieni e definitivi proprietari, ..... dell'appartamento già acquistato in regime di proprietà superficaria, catastalmente individuato al foglio ....., p.la ..... sub ....., meglio descritto al punto II) della premessa, con tutti i dati che qui abbiansi per riportati e trascritti.

Il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO, come sopra rappresentato, presta quindi il proprio più ampio consenso alla voltura della su descritta unità immobiliare urbana a nome esclusivo dei sig.ri ....., per le quote sopra indicate.

Le parti precisano e comunque convengono che, a seguito dell'eventuale estinzione dei diritti di superficie e di proprietà superficaria esistenti, la proprietà delle relative unità immobiliari verrà acquisita esclusivamente da parte del Comune concedente.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

#### **Articolo 2 - Pagamento del corrispettivo**

Il corrispettivo della cessione - di cui al precedente Articolo 1 - calcolato ai sensi del vigente Regolamento Comunale e ai sensi dell'art. 31, comma 28, della Legge 448/1998 nel testo vigente, è stabilito in Euro .....

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 - e successive modificazioni - e degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti contraenti, da me Notaio ammonite in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano:

1) che il corrispettivo, come sopra convenuto, è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: .....

2) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti non si sono avvalsi di mediatore immobiliare.

Essendo stato così regolato il pagamento del corrispettivo il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO - come in atto rappresentato - rilascia ampia e definitiva quietanza, con rinuncia espressa, ove occorrer possa, all'ipoteca legale.



### Articolo 3 – Dichiarazioni varie

1. ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, per quanto occorrer possa, rispetto all'unità immobiliare urbana in oggetto (distinta catastalmente al foglio....., p.lla ..... sub.....), facente parte del fabbricato realizzato sul terreno oggetto del presente atto:

- i sig.ri ..... dichiarano che i dati di identificazione catastale (sopra riportati) riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione delle parti medesime, si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

- i signori ....., quali titolari del diritto di proprietà superficaria e, quindi, intestatari della predetta unità immobiliare urbana, dichiarano che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali (sopra riportati) e la planimetria depositata in Catasto (sopra indicata ed allegata) sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO, come in atto rappresentato, dichiara:

- che l'area in oggetto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. ...., rilasciato dal Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data ..... che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "....." e che dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale area;

- che l'area in oggetto non ricade, per quanto potuto verificare, nelle zone di cui all'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 (legge quadro in materia di incendi boschivi) avendosi comunque richiamato il vincolo previsto dalla citata disposizione;

i signori ....., per quanto occorrer possa, quali titolari del diritto di proprietà superficaria sull'unità immobiliare urbana in oggetto e quale sopra descritta (foglio ....., p.lla ..... sub. ....), dichiarano:

- che il predetto fabbricato è stato realizzato in forza ed in conformità della Concessione edilizia n. .... rilasciata dal Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data .....

- che, successivamente, relativamente alla predetta unità immobiliare urbana, non sono stati posti in essere interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi, nè sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere;

- che il predetto fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile dal Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data ..... con atto n. ....

- che in ordine al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 - e successive modificazioni ed integrazioni - per quanto occorrer possa, i signori ....., danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, ed in particolare dichiarano di aver ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità abitativa sopra descritta (distinta catastalmente al foglio ....., p.lla ..... sub. ....), facente parte del fabbricato realizzato sul terreno oggetto del presente atto. Detto attestato, redatto da ....., in data ....., si allega al presente atto sotto la lettera. ".....".

I sig.ri ..... dichiarano, altresì, di essere edotti della validità temporale del suddetto Attestato, e che lo stesso deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Le parti dichiarano che il suddetto Attestato è pienamente valido ed efficace e che, a decorrere dalla data del suo rilascio, non si sono verificate cause di decadenza.

### Articolo 4 – Liti e controversie



Ogni controversia inerente e conseguente al presente atto viene devoluta al Foro di Teramo.

**Articolo 5 - Spese**

Il presente atto dovrà essere registrato e trascritto a cura dei signori ..... Gli oneri notarili, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura sia del presente contratto, sia di eventuali atti integrativi dello stesso, sono a carico dei signori ....., che invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi a favore dell'Edilizia Economica e Popolare, ed in particolare quelle previste dalla Legge di Stabilità 2016 n. 208/2015 in modifica dell'art. 32 del D.P.R. 601 del 1973, e quelle previste dall'art. 20 della legge n. 10/1977.

**DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI** Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta e piena conoscenza.



Schema Convenzione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione

(Art. 3, comma 2, DM n° 151/2020)

Rep \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno ....., il mese di ....., il giorno ....., presso ....., avanti a me notaio .....,  
ufficiale rogante,

SONO PRESENTI

da una parte:

- il Comune di Mosciano Sant'Angelo, nella persona di \_\_\_\_\_, nato a  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, in qualità di  
Responsabile del Settore Urbanistica, nominato con Decreto Sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

dall'altra parte:

- Il sig /sig ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_; - Il sig  
/sig ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;

I predetti comparenti, della cui identità personale, poteri e capacità a contrattare io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

Premesso

- che la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro, la legge 16 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge n. 167/1962, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;
- che, per quanto riguarda la possibilità di commercializzare dette unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione si ebbe con la legge 17 febbraio 1992, n. 179 che, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85, prevede che: "gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati";
- che, in particolare, sul tema dei vincoli afferenti la libera commercializzazione degli immobili, l'art. 5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, ha



disposto che: "Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

- 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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
- 49-ter. 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";
- Che la legge 24 febbraio 2012, n. 14, all'art. 29, comma 16 undecies, ha modificato il sopra riportato comma 49-bis eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e affidando alla scelta discrezionale dei comuni la determinazione delle eventuali riduzioni del corrispettivo per l'affrancazione di cui alla norma medesima;
- Che la legge 17 dicembre 2018, n. 136 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119), ha sostituito integralmente l'art. 49-bis con il seguente testo:
  - "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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al 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. Le disposizioni di cui al 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, ricadenti nei piani di zona convenzionati"
- Che il comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 recita: "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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di 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 di stipula dell'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 diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47."

- Che l'art. 1 comma 1 e 2 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020 ha stabilito i criteri di riduzione da applicare per la determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione del suddetto vincolo in relazione al numero di anni di durata stabiliti dalla convenzione ed il numero di anni trascorsi dalla stipula della stessa oltre ad un ulteriore 50% da applicare sul corrispettivo calcolato in base al comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

- Che l'art. 2 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 prevede che, "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."

- Che l'art. 3 comma 2 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 "Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli."

- che con .....del ..... n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Mosciano Sant'Angelo ha disciplinato i criteri e i requisiti, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative;

- che con richiesta prot. n. \_\_\_\_\_ il sig./sig.ra sopra generalizzato, ha presentato istanza di affrancazione finalizzato alla rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative - Allegato A;

- con convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_ registrata il \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ il Comune di Mosciano Sant'Angelo ha concesso/ceduto alla Cooperativa/impresa il diritto di superficie/diritto di proprietà su aree destinate all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 in località. \_\_\_\_\_ i cui contenuti qui si intendono pienamente conosciuti ed accettati senza riserva alcuna - Allegato B;

- con nota prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Responsabile dell'ufficio Tecnico protempore, ha esaminato la richiesta pervenuta e comunicato l'esito favorevole alla sottoscrizione della presente convenzione e gli importi da versare, pari a € \_\_\_\_\_, \_\_, propedeutici per la stipula della stessa - Allegato C;

- che con ..... del ..... n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Mosciano Sant'Angelo ha approvato il presente schema di convenzione, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse;

- può pertanto procedersi alla stipulazione dell'atto di affrancazione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, secondo le modalità ivi previste e dettagliatamente stabilite



e convenute nell'articolato del presente atto redatto in conformità alle norme ed ai provvedimenti sopra richiamati;

- che il sig./sig.ra \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato risulta essere proprietario superficario/pieno ovvero non più titolare di diritti reali sui beni immobili in questione – anche ad oggi destinati ad unità abitative e loro pertinenze ma che comunque ha interesse a quanto forma oggetto del presente atto - delle porzioni immobiliari site in Mosciano Sant'Angelo dettagliatamente descritte nell'articolato del presente atto e che sono trascorsi più di cinque anni dal primo trasferimento;

Premesso quanto sopra, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### Art. 1

Il Comune di Mosciano Sant'Angelo e il sig./sig.ra \_\_\_\_\_ come sopra rappresentati, stipulano il presente atto al fine di rimuovere – come rimuovono - l'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione di cui alla convenzione citata in premessa sottoscritta in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, ed in particolare relativamente i seguenti beni:

- porzione immobiliare a destinazione alloggiativa-residenziale sita in Mosciano Sant'Angelo, alla via \_\_\_\_\_ piano di zona \_\_\_\_\_ e distinta all'agenzia del territorio al Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_ rendita \_\_\_\_\_ (inserire i dati catastali completi);

- porzione immobiliare destinata a \_\_\_\_\_ (pertinenza di unità alloggiativa-residenziale) sita in Mosciano Sant'Angelo, alla via \_\_\_\_\_ piano di zona \_\_\_\_\_ e distinta all'agenzia del territorio al Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_ rendita \_\_\_\_\_ (inserire i dati catastali completi);

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari sopra descritte potranno essere alienate a libero mercato, non essendo più presente alcun prezzo massimo di cessione. Ai sensi per gli effetti dell'art. 25-undecies comma 2 della Legge 17 dicembre 2018, n. 136 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119), la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva esclusivamente riguardo le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fatti salvi quelli eventualmente stabiliti sulla base di ciascun canale di finanziamento.

#### Art. 2

Il canone di affrancazione/rimozione del prezzo massimo di cessione sulle porzioni immobiliari sopra citate è stato calcolato e determinato in misura proporzionale alla corrispondente superficie utile in diritto di concessione o in diritto di proprietà del richiedente con le modalità previste dalla .....del ..... n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con le modalità previste del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 e senza la applicazioni delle riduzioni previste dal 49bis della medesima legge e dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 .

Si prende atto, quindi, dei conteggi effettuati in virtù delle formulazioni approvate con la ..... sopra richiamata e si allegano, alla presente scrittura per formarne parte integrante e sostanziale, i versamenti di tali somme o il dispositivo di rateizzazione con il contratto di stipula della polizza fideiussoria a garanzia dell'intero importo.



Art. 3

Il/la Sig./sig.ra \_\_\_\_\_ impegna se stesso e i propri aventi causa, a rinunciare, come in effetti rinuncia, fin da ora ad opporre diritti e/o a proporre azioni nei confronti del Comune di Mosciano Sant'Angelo, in relazione al canone dell'affrancazione.

Art. 4

Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna.

Art. 5

Le parti autorizzano la necessaria pubblicità immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Art. 6 Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio per il Comune di Mosciano Sant'Angelo di una copia in formato digitale sono a carico del proprietario superficario/pieno, affrancatario che inoltre dichiara espressamente di esonerare e tenere indenne il Comune di Mosciano Sant'Angelo anche da accertamenti o obbligazioni tributarie anche in futuro eventualmente a qualunque titolo scaturenti dal presente atto. Il presente atto riveste oggettivamente natura meramente attuativa dei contenuti della convenzione principale ex art. 35 della Legge 865/71 sopra citata in quanto elimina vincoli derivanti dalla medesima e ciò ai sensi e secondo il testuale disposto dell'art. 31 comma 49 bis, ter e quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448.

Conseguentemente il soggetto privato affrancatario invoca, poiché ritenute totalmente applicabili, tutte le agevolazioni previste dalla normativa riguardo tale meccanismo convenzionale come complessivamente considerato, con particolare riferimento all'art. 32 del D.P.R. 601 del 1973 trattandosi di atto ricompreso nel Titolo III della medesima legge 865 del 1971, e quindi con l'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali. Tale agevolazione risulta da ultimo anche legislativamente ulteriormente confermata in virtù del comma 87 dell'art.1 della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 – (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020) il quale, nell'integrare l'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n.10 ha espressamente stabilito che il trattamento tributario di cui all' art. 32 del D.P.R. 601 del 1973 si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

