

**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 componenti, 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 l'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.