

	<p style="text-align: center;">CITTA' DI CASTANO PRIMO <i>Provincia di Milano</i></p>	<p style="text-align: center;">ATTO DI CONSIGLIO</p> <p style="text-align: center;">20</p>	<p style="text-align: center;">DATA</p> <p style="text-align: center;">28/04/2023</p>
--	--	--	---

OGGETTO: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **2023**, addì **ventotto**, del mese di **Aprile** alle ore **20:30**, presso la Sala Consiglio di Villa Rusconi. Previa convocazione disposta ai sensi dell'art. 50 – 2° comma – del T.U. dell'ordinamento degli Enti Locali, si è riunito il Consiglio Comunale.

Sono intervenuti i signori:

Cognome e Nome	Pr.	As.
PIGNATIELLO GIUSEPPE	X	
BONALLI CAROLA	X	
LODI MARIA LUISA	X	
LANDINI ALESSANDRO	X	
OSELLAME ANDREA	X	
DE BERNARDI ELISA	X	
CRESPI ILARIA	X	
VISMARA CRISTINA	X	
FAMA' MARCO	X	
GRIFFANTI GIOVANNI	X	
VALSECCHI SILVIA		X
BAGGINI MARIA GABRIELLA	X	
SALA RAFFAELLA	X	
COLOMBO ROBERTO	X	
RIVOLTA DANIELE	X	
IANNANTUONO CARLO	X	
MOIRAGHI ALBERTO	X	

Presenti: 176 Assenti: 1

Partecipa il **Segretario Comunale Dott. Lorenzo Olivieri**, il quale provvede della redazione del presente verbale.

Il Sindaco Giuseppe Pignatiello, invita a deliberare sulla proposta in oggetto indicata.

OGGETTO: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI

Sono presenti in aula n. 15 Consiglieri su n.16 assegnati, oltre il Sindaco.

Il Sindaco introduce e relaziona sull' argomento in oggetto.

Segue la discussione, come riportato su supporto audio, depositato agli atti, a norma dell'art. 55, comma 4, del vigente Regolamento del Consiglio Comunale.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente;

Udita l'illustrazione del punto da parte del Sindaco e la discussione prodottasi;

Vista la documentazione allegata consistente in:

- Proposta del Responsabile
- Foglio pareri ex art. 49 TUEL;

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento;

Con voti: n. 16 favorevoli, nessun astenuto, nessuno contrario, espressi in forma palese;

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di provvedimento.
2. Di dichiarare la presente deliberazione, a seguito di successiva votazione, analoga alla precedente, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di dare esecuzione al presente atto attivando tutti gli afferenti procedimenti.

Allegati:

- Proposta del Responsabile
- Foglio pareri ex art. 49 TUEL.

Proposta di Consiglio N. 22 del 18/04/2023

EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI

Premesso che:

- i Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla L. 167/1962 e dalla L. 865/1971 smi finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico popolare trasferiti (in diritto di superficie o in piena proprietà, con particolari vincoli) a favore di soggetti che si trovano in fascia di reddito medio bassa;
- il PEEP si configura sostanzialmente in un'attività edilizia convenzionata finalizzata alla realizzazione di alloggi economici destinati alle fasce meno abbienti di popolazione;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei PEEP sono interessati da alcune clausole limitative sulla libera disponibilità dell'immobile (iniziale non locabilità e inalienabilità degli immobili e successiva possibilità di locare/alienare gli stessi a canone e prezzo limitati ed a soggetti con particolari requisiti);

Dato atto che:

- la convenzione PEEP è lo strumento giuridico che regola il rapporto fra il Comune ed il soggetto attuatore e disciplina i diritti e doveri delle parti coinvolte e dei loro eventuali aventi causa;
- nella convenzione fra l'altro vengono appunto disciplinati i vincoli e le limitazioni alla libera disponibilità del bene derivanti proprio dalla particolare natura giuridica di detti piani;

Rilevato che sul territorio del Comune di Castano Primo sono presenti i seguenti Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) in diritto di superficie:

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

Constatato che ai sensi della L. 448/1998 smi art. 31 commi dal 45 al 50 i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167 e delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie (ai sensi

dell'articolo 35 comma 4 della medesima L. n. 865/1971), e procedere anche alla rimozione dei vincoli di commerciabilità (affrancazione) secondo le modalità indicate nei medesimi commi della L. 448/1998 smi;

Richiamate le Deliberazioni di Consiglio Comunale con le quali il Comune di Castano Primo ha precedentemente disciplinato le procedure per la trasformazione delle aree PEEP cedute in diritto di superficie in esecuzione delle disposizioni di cui agli art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/1998 smi:

- n. 30 del 31.07.2007 con cui venne stata autorizzata, ai sensi della L. 448/1998 smi la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) di cui alla L. 167/1962 delimitate ai sensi della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie (comparti Via Giolitti e Via Kennedy- Impresa Ediltorno SpA, Via Tripoli/El Alamein e Via Tripoli/Via Vittime di Ustica-Impresa Ediconco Lombardia Srl) previo pagamento al Comune di un corrispettivo e sottoscrizione di convenzione sostitutiva e vennero contestualmente approvati la procedura ed i criteri per la determinazione dei corrispettivi oltre che lo schema di convenzione per la trasformazione;
- n. 43 del 03.08.2011 con la quale venne aggiornato il Piano delle Alienazioni e venne avviata procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi relativamente a tutti i comparti PEEP del territorio comunale;
- n. 84 del 14.11.2013 con la quale venne recepita la modifica normativa all'art. 31 comma 46 della L. 448/98 smi operata dall'articolo 23-ter della L. 135/2012 riguardante il periodo di efficacia della convenzione sostitutiva in caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Richiamati i contenuti dell'allegato A) Relazione accompagnatoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata;

Dato atto che la normativa di settore è stata oggetto nel corso degli anni di diverse modifiche da parte del legislatore;

Constatato che nel 2021 il legislatore nazionale ha voluto intervenire nuovamente sulla materia attraverso l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29.07.2021 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 181 del 30.07.2021 in vigore dal 31/07/2021) che aveva emendato i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della L. n.448/1998;

Rilevato che con le modifiche introdotte dal suddetto articolo in particolare:

- era stata modificata la base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi per la cessione dei terreni PEEP, già concessi in diritto di superficie, e per l'affrancazione degli immobili dai vincoli convenzionali, con la reintroduzione del valore di esproprio così come determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla L. n. 359/1992;
- era stato introdotto un limite ai corrispettivi di cui sopra, pari a euro 5.000 per singola unità abitativa, e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati, e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;

Evidenziato che detta formulazione del comma 48 ha ingenerato molteplici problematiche interpretative ed applicative in quanto la determinazione del corrispettivo prevedeva l'applicazione del dettato normativo dell'art. 5 bis comma 1 del D.L. 333/1992 convertito dalla L. n. 359/1992, abrogato dal DPR 327/2001 e dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007;

Evidenziato inoltre che tale situazione ha avuto diretta ricaduta sull'operatività degli uffici tecnici dei Comuni in termini di determinazione dei corrispettivi di trasformazione e conseguentemente in termini di evasione delle domande; per far fronte a dette criticità ANCI nazionale aveva presentato in proposito una proposta di emendamento da inserire nella legge di bilancio (in quella sede poi non approvato);

Rilevato che la proposta di emendamento è stata successivamente accolta ed inserita nel testo del D.L. 21/2022 c.d. Decreto Ucraina;

Richiamato l'articolo 10 quinquies del Testo del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 67 del 21 marzo 2022), coordinato con la legge di conversione 20 maggio

2022, n. 51 (in Gazzetta Ufficiale- Serie Generale n. 117 del 20 maggio 2022), recante: «Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina» che ha modificato quanto previsto dalla norma appena sopra citata;

Richiamata inoltre la L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022) che ha introdotto un'ulteriore modifica alla normativa, prevedendo un periodo transitorio riguardante le richieste di calcolo pervenute fino alla data di conversione del Decreto Legge n. 21/2022;

Visto il vigente dettato dell'art. 31 commi dal 45 al 50 della L. 448/1998, allegato B) alla presente deliberazione;

Richiamato il dettato dell'art. 37 del DPR n. 327/2001 smi - T.U. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – che al comma 1 recita: *“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 25 per cento.”*

Ritenuto opportuno evidenziare, rispetto a quanto dettagliatamente spiegato nella relazione accompagnatoria di cui sopra, che:

- la riduzione del 25% di cui all'articolo sopra citato non trova applicazione riguardo alla specifica disciplina dei piani di Edilizia Economico Popolare;
- nella formulazione del comma 48 della L. 448/1998 prima del 31.07.2021 era attribuito ai Comuni la facoltà di applicare nella determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà un abbattimento fino al 50%, facoltà di cui il comune di Castano Primo si avvaleva nella misura massima del 50%; tale facoltà non più stata riproposta nei dettati del medesimo comma in vigore a partire dal 31.07.2021;
- l'abbattimento del 50% previsto dalla formulazione del DM 51/2020 riguarda invece esclusivamente il caso in cui venga richiesto oltre al riscatto del diritto di superficie anche la rimozione dei vincoli convenzionali residui fino allo scadere dei 20 anni dal primo convenzionamento. Nel caso del Comune di Castano con il riscatto del diritto di superficie vengono automaticamente a decadere tutti i vincoli in quanto per tutti i PEEP sul territorio Comunale sono già decorsi i 20 anni dal primo convenzionamento;

Ritenuto necessario, alla luce di quanto sopra esposto, stante la necessità di dare continuità all'operatività dell'Ufficio Edilizia Privata riguardo alle richieste dei cittadini riguardo all'oggetto della presente deliberazione, procedere a prendere atto delle ultime modifiche normative e ad aggiornare procedure e modalità di calcolo precedentemente deliberate nonché ad aggiornare i relativi schemi di convenzione per adeguarli alla vigente normativa;

Visto l'allegato C) all'oggetto “PROCEDURA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITA'” nel quale vengono indicate modalità procedurali, criteri, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi) e dei corrispettivi di affrancazione dai vincoli di commerciabilità (comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi), determinati sulla base delle modifiche normative di che trattasi, nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento;

Precisato che le modalità procedurali, criteri, modalità di calcolo dei corrispettivi di affrancazione dai vincoli di commerciabilità vengono comunque previsti, ancorché attualmente non applicabili per i comparti PEEP esistenti, in modo da avere a disposizione una regolamentazione organica nel caso di futura realizzazione di comparti PEEP;

Stabilito di demandare al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici Territorio ed Ambiente l'adozione di tutti gli atti necessari all'esecuzione della presente deliberazione;

Visti gli schemi di convenzione allegati alla presente deliberazione:
 allegato D1) schema atto sola trasformazione senza affrancazione
 allegato D2) schema atto trasformazione con affrancazione per decorso dei 20 anni dal primo convenzionamento
 allegato D3) schema atto trasformazione con affrancazione richiesta dall'interessato

Confermato che la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è possibile per tutti i comparti PEEP del territorio comunale, come già a suo tempo stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 03.08.2011:

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

Dato atto che in caso di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, per tutti i comparti PEEP del territorio comunale risultano già decorsi i 20 anni dal primo convenzionamento e conseguentemente anche i relativi vincoli di commerciabilità;

Dato atto, riguardo alla gestione dei procedimenti di riscatto, che:

- eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
- per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità indicate nell'allegato A) tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022);

Ritenuta la propria competenza a deliberare stante che il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità può aver luogo, come indicato dalla norma in trattazione, solo previa deliberazione di Consiglio Comunale che, oltre ad individuare le aree oggetto di trasformazione, individui criteri e modalità di determinazione del corrispettivo e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento dello stesso;

Considerato che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Richiamato il D.Lgs. n. 267/00;

**PER QUANTO SOPRA ESPOSTO, SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI
DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

Per le ragioni di cui in parte narrativa:

- 1) di prendere atto dei contenuti della Relazione accompagnatoria, allegata A) alla presente deliberazione;
- 2) di prendere conseguentemente atto degli aggiornamenti alla Legge n. 448/1998 relativi alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie e di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- 3) di approvare quale parte integrale e sostanziale del presente atto l'allegato C) "PROCEDURA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITA'" nel quale vengono indicate modalità procedurali, criteri, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi) e dei corrispettivi di affrancazione dai vincoli di commerciabilità (comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi), determinati sulla base delle modifiche normative di che trattasi, nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento;
- 4) di approvare quale parte integrale e sostanziale del presente atto gli schemi di convenzione di cui agli allegati
allegato D1) schema atto sola trasformazione senza affrancazione
allegato D2) schema atto trasformazione con affrancazione per decorso 20 dei anni dal primo convenzionamento
allegato D3) schema atto trasformazione con affrancazione richiesta dall'interessato
- 5) di confermare che la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è possibile per tutti i comparti PEEP del territorio comunale, come già a suo tempo stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 03.08.2011

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

- 6) di dare atto che le disposizioni contenute nella presente deliberazione superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
- 7) di altresì dare atto, riguardo alla gestione dei procedimenti di riscatto avviati, che:

- eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
 - per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità indicate nell'allegato A) tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022);
- 8) di dare opportuna informazione di quanto disposto col presente atto attraverso i mezzi informativi dell'Ente;
 - 9) di demandare al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio ed Ambiente il compimento degli atti successivi conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente deliberazione;
 - 10) di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 267/2000 s.m.i., stante l'urgenza di provvedere ai conseguenti adempimenti.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente:

IL SINDACO
Giuseppe Pignatiello

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Lorenzo Olivieri

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

Oggetto : PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni.

Castano Primo, 18/04/2023

Il Responsabile

Debora Albertini / Infocert Spa

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

Oggetto : PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni.

Castano Primo, 18/04/2023

Il Responsabile
Fasulo Sandra Monica / Infocamere S.c.p.a.

ALLEGATO DIGITALE ALLA DELIBERAZIONE N° 20 del 28/04/2023.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune dal **09/05/2023** e vi rimarrà per 15 giorni.

Castano Primo, 09/05/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
Olivieri Lorenzo / Infocamere S.c.p.a.



Allegato A)

Relazione accompagnatoria alla proposta di deliberazione all'oggetto "PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – PRESA D'ATTO DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 31 COMMI DA 45 A 50 DELLA L. 448/1998 SMI ED APPROVAZIONE DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE PROCEDURALI"

Il presente documento ha lo scopo di illustrare le recenti modifiche normative intervenute riguardo alla disciplina della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e dell'affrancazione dei vincoli convenzionali degli immobili inseriti in comparti di Edilizia Economico Popolare.

I Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla L. 167/1962, dalla L. 904/1965 e dalla L. 865/1971 ssmmii finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico popolare trasferiti (in diritto di superficie o in piena proprietà, con particolari vincoli) a favore di soggetti che si trovano in fascia di reddito medio bassa. Il PEEP si configura sostanzialmente in un'attività edilizia convenzionata a costi ridotti finalizzata alla realizzazione di alloggi economici destinati alle fasce meno abbienti di popolazione.

La specifica normativa di settore prevede questo iter:

1. adozione di un piano PEEP (che una volta approvato ha l'efficacia di un piano particolareggiato che autorizza a procedere all'esproprio delle aree in esso ricomprese)
2. esproprio diretto delle aree necessarie da parte del Comune o delega per l'esecuzione della procedura espropriativa al concessionario che realizzerà gli alloggi
3. inclusione delle aree espropriate nel patrimonio indisponibile del Comune, con successiva urbanizzazione e realizzazione di infrastrutture;
4. cessione da parte del Comune ai soggetti attuatori individuati delle aree per la costruzione degli alloggi

La cessione può avere ad oggetto alternativamente secondo quanto disposto dalla norma:

- a. l'area IN DIRITTO DI SUPERFICIE
- b. l'area IN PIENA PROPRIETA'

Lo strumento giuridico che regola la cessione (in diritto di superficie o in piena proprietà) ed i rapporti fra il Comune ed il soggetto attuatore di un PEEP e disciplina i diritti e doveri delle parti coinvolte e dei loro eventuali aventi causa è la convenzione.

Nella convenzione sono normati gli aspetti urbanistici ed edilizi e vengono disciplinati vincoli e limitazioni alla libera disponibilità del bene derivanti proprio dalla particolare natura giuridica di detti piani. Gli alloggi realizzati nell'ambito dei PEEP sono infatti interessati da alcune clausole limitative sulla libera disponibilità dell'immobile in particolare

- **iniziale non locabilità/inalienabilità degli immobili**
- **successiva possibilità di locare/alienare gli stessi a canone e prezzo limitati** (secondo quanto normato dalla convenzione)
- **utilizzo:** occorrono particolari requisiti per accedere alla locazione o all'acquisizione degli alloggi di cui in oggetto

Nel trentennio fine anni '80 – inizi anni 2000 il Comune di Castano Primo ha promosso la realizzazione di diversi comparti di edilizia economico popolare in diritto di superficie:

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

2

Non sono invece stati realizzati piani con cessione in piena proprietà.

Le convenzioni di cessione del diritto di superficie stipulati con i soggetti attuatori dei piani sopra elencati prevedono, per la durata della convenzione (99 anni), i limiti di commerciabilità sopra illustrati in particolare possibilità di locare/alienare l'immobile a prezzo calmierato, determinato dal Comune, a soggetti aventi specifici requisiti, proprio in forza del fatto che dette unità immobiliari sono destinate a favorire l'accesso ad un alloggio alle fasce meno abbienti di popolazione.

La materia dei Piani di Edilizia Economico Popolare è stata ulteriormente trattata a fine anni '90 dalle manovre finanziarie 1996, 1997 e 1999 (leggi finanziarie nn. 549/1995, 662/1996 e 488/1998).

La disciplina della trasformazione del diritto di superficie in proprietà venne introdotta per la prima volta dall'art. 3, commi 75 - 81, della L. n.549/1995, che riconosceva ai Comuni la facoltà, dietro il versamento di un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree PEEP già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate (prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992) per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei PEEP, mediante la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali in esse contenuti.

Con l'art. 31, commi da 45 a 50, della L. n. 448/1998 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo), il legislatore ha riscritto la materia (già in parte rettificata con l'art.3, commi 60 - 65, della L. n.662/1996), introducendo importanti novità per gli alloggi costruiti in aree PEEP; in particolare:

il comma 45 > TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA', che prevede la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo pagamento al Comune di una determinata somma: i Comuni pertanto – per effetto di questa disposizione – possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani PEEP già concesse in diritto di superficie in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo articolo (per le modalità di calcolo, si rimanda a quanto meglio poi specificato);

i commi 46 e 47 > CONVENZIONI SOSTITUTIVE, prevedono che le originarie convenzioni per la cessione del diritto di superficie possono essere sostituite da una c.d. convenzione Bucalossi (di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, ora disciplinata dal TU in materia edilizia DPR 380/2001 art. 18). Per la stipula della (nuova) convenzione sostitutiva è necessario:

- a) prevedere una durata di 20 anni (inizialmente 30) diminuiti del tempo già trascorso tra la data di stipulazione della originaria convenzione PEEP e quella della stipula della nuova convenzione;
- b) versare un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo articolo di cui si tratterà dettagliatamente in seguito nella relazione.

In questo modo, ai titolari di alloggi in diritto di superficie si dà l'opportunità di limitare nel tempo, attraverso appunto la convenzione sostitutiva, i limiti di commerciabilità destinati a venir meno alla scadenza del termine di durata della nuova concessione.

il comma 48 > MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, prevede che la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà venga attuata con il pagamento di un corrispettivo calcolato secondo quanto indicato nel medesimo comma.

Il Comune di Castano Primo ha disciplinato le procedure per la trasformazione delle aree PEEP cedute in diritto di superficie in esecuzione delle disposizioni di cui agli art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/1998 smi con i seguenti atti:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 31.07.2007 con cui venne stata autorizzata, ai sensi della L. 448/1998 smi la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) di cui alla L. 167/1962 delimitate ai sensi della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie (per i comparti Via Giolitti e Via Kennedy- Impresa Ediltorno SpA, Via Tripoli/El Alamein e Via Tripoli/Via Vittime di Ustica-Impresa Ediconco Lombardia Srl) previo pagamento di un corrispettivo e sottoscrizione di convenzione sostitutiva.

Con il medesimo atto vennero contestualmente approvati procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi oltre che lo schema di convenzione per la trasformazione.

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 03.08.2011 con la quale venne aggiornato il Piano delle Alienazioni e venne avviata procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi relativamente a tutti i comparti PEEP del territorio comunale
- deliberazione n. 84 del 14.11.2013 con la quale venne recepita la modifica normativa all'art. 31 comma 46 della L. 448/98 smi operata dell'articolo 23-ter della L. 135/2012 riguardante il periodo di efficacia della convenzione sostitutiva in caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (da 30 anni a 20 anni).

La L. 448/1998 ha subito nel tempo diverse modifiche e riformulazioni. Di particolare interesse per la presente trattazione quelle di seguito illustrate.

Con la L. 147/2013 il Legislatore riformulò il comma 48 dell'art. 31 L. 448/1998: "*... Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50% 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 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.....*".

Sulla base dell'assunto del comma 48 così formulato, per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà veniva applicata la seguente formula:

$$C = [(V \times SUL + 10 \text{ rd}) : 2] * 60\% - OC_{riv} \} * qm$$

dove

C=corrispettivo trasformazione

V= valore venale area

SUL = superficie utile lorda del comparto PEEP

rd = reddito dominicale area

OC_{riv} = oneri concessori versati, rivalutati ISTAT secondo norma

qm = quota millesimale

Il Comune di Castano Primo si avvaleva della facoltà prevista dalla norma di abbattimento applicando la decurtazione massima del 50%.

4

Con il D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con L 12/7/2011 n.106 c.d. Decreto sviluppo il Legislatore, al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, è nuovamente intervenuto nella materia inserendo all'art. 31 della L.448/98

i commi 49 bis e 49 ter > CONVENZIONE RIMOZIONE VINCOLI che prevedono la possibilità di eliminare il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione (cd affrancazione) mediante una nuova convenzione ad hoc; tali vincoli, in particolare, ai sensi delle modifiche introdotte dal DL 119/2018 – convertito nella L. 136/2018 - possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione e stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (all'atto pubblico si aggiunge quindi la modalità della scrittura privata autenticata ed inoltre la facoltà di accedere alla convenzione è riconosciuta non solo al proprietario ma anche ad altri soggetti se interessati); il corrispettivo della convenzione di rimozione vincoli è determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48; detta percentuale non viene determinata dal Comune (come previsto dal D.L. 216/2011 convertito con modificazioni dalla L. 14/2012) ma direttamente dallo Stato con Decreto del MEF che individua altresì criteri e le modalità per la concessione da parte dei Comuni di dilazioni di pagamento; tali disposizioni si applicano anche alle c.d. convenzioni Bucalossi di cui all'articolo 18 del DPR 380/2001 (TU Edilizia).

Dopo l'entrata in vigore di questa modifica normativa pertanto risultava possibile:

- il trasferimento del diritto proprietà delle aree incluse nei PEEP, già concesse in diritto di superficie (commi 45 e 47) ossia riscattare il diritto di superficie per un corrispettivo, come determinato dal comma 48 in trattazione, mantenendo i vincoli convenzionali per il tempo residuo di 20 anni dal primo convenzionamento (rif. commi 45 e 47)
- in aggiunta l'affrancazione dei vincoli contenuti nelle relative convenzioni edilizie (commi 49bis, 49 ter) ossia era possibile rimuovere completamente i vincoli convenzionali residuali per un corrispettivo determinato dal combinato disposto del comma 48 e del decreto MEF attuativo

Nel 2020 è stato emanato il Decreto MEF n. 151/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata), con il quale venne approvata la formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (affrancazione):

- *“... il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998 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...”*;
- *“...in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il corrispettivo è ulteriormente ridotto del 50%...”*;
- *“...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 e assicurativa...”*

5

Si precisa che riguardo ai comparti PEEP del territorio comunale, nei procedimenti di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà avviati a seguito di bando nel 2008, nel 2009 e nel 2012 e i successivi avviati su istanza di parte hanno comportato il solo riscatto del diritto di superficie; per i comparti per i quali il decorso dei 20 anni dal primo convenzionamento era già avvenuto, i vincoli di commerciabilità si sono estinti naturalmente; per gli altri invece sono state stipulate convenzioni sostitutive nelle quali permanevano i limiti di commerciabili fino al decorso dei 20 anni dal primo convenzionamento.

Nel 2021 il legislatore nazionale è intervenuto nuovamente sulla materia; l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29.07.2021 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 181 del 30.07.2021 in vigore dal 31/07/2021) aveva infatti emendato i commi 47, 48 e 49 bis dell'art.31 della L. n.448/1998 come di seguito riportato:

«c.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»;

«c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari».

«c. 49 -bis . I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.»

Modifiche alla L. 448/1998 – Luglio 2021

comma	Testo vigente fino al 30/07/2021 (prima del DL 77/2021 poi convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108)	art. 22 bis della legge n. 108 del 29.07.2021 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 181 del 30.07.2021 in vigore dal 31/07/2021)
47	c. 47 <i>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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</i>	c.47. <i>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</i>
48	c. 48 <i>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 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 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.</i>	c.48. <i>Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</i>
49bis	49-bis. <i>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,</i>	c. 49 -bis . <i>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</i>

<p>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.</p>	<p>autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.</p>
---	---

Si evidenzia in particolare che:

- era stata modificata la base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi per la cessione dei terreni PEEP, già concessi in diritto di superficie, e per l'affrancazione degli immobili dai vincoli

- convenzionali, con la reintroduzione del valore di esproprio così come determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla L. n. 359/1992
- era stato introdotto un limite ai corrispettivi di cui sopra, pari a euro 5.000 per singola unità abitativa, e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati, e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati
 - era stato introdotto l'obbligo per il Comune di rispondere entro 90 giorni dalla presentazione delle istanze dei privati e prevista la possibilità di corrispondere ratealmente, a determinate condizioni, i corrispettivi dovuti

La sopra esposta formulazione del comma 48 ha modificato profondamente la modalità di calcolo del corrispettivo.

L'art. 5 bis sopra citato prevedeva che l'indennità di espropriazione per le aree edificabili fosse determinata a norma dell'art. 13 comma 3 della Legge 2892/1885 (*media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione*) sostituendo ai fitti coacervati dell'ultimo decennio, il reddito dominicale rivalutato di cui agli art. 24 e seguenti Testo unico imposte sui redditi, di cui al DPR 917 del 22/12/1986, con una riduzione dell'importo così determinato del 40%. Va precisato che il reddito dominicale, a cui si riferiscono le norme in forza dei successivi richiami, in realtà non risultava applicabile dal momento che si tratta di aree già edificate e pertanto, a livello catastale non è materialmente reperibile.

Il corrispettivo avrebbe dovuto essere calcolato applicando il dettato normativo sopra citato (*art. 5 bis comma 1 del D.L. 333/1992 convertito dalla L. n. 359/1992*) abrogato dal DPR 327/2001 e dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007.

9

Questa formulazione del comma 48 ha ingenerato indubbe e molteplici problematiche interpretative ed applicative con diretta ricaduta sull'operatività degli uffici tecnici dei Comuni in termini di determinazione dei corrispettivi di trasformazione e conseguentemente in termini di evasione delle domande posto che la disposizione richiamata era stata appunto abrogata dal D. Lgs 327/2001 e quindi non più in vigore. Problematicità rafforzate dal fatto che il suddetto art. 5bis a sua volta richiamava altra normativa non più in vigore in quanto anch'essa abrogata ossia l'art. 33 c. 3 L. 15/01/1885 n. 2892. E dal fatto che il dettato normativo in oggetto era stato dichiarato incostituzionale come già sopra indicato.

Per far fronte a dette criticità molti comuni per tramite di ANCI nazionale hanno pertanto chiesto una modifica alla L 448/98, da assumere come emendamento alla legge di bilancio.

In prima battuta il Governo ed il Parlamento non hanno accolto la sollecitazione di ANCI; la proposta di emendamento è stata successivamente accolta ed inserita nel testo del D.L. 21/2022 c.d. Decreto Ucraina.

L'articolo 10 quinquies del Testo del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 67 del 21 marzo 2022), coordinato con la legge di conversione 20 maggio 2022, n. 51 (in Gazzetta Ufficiale- Serie Generale n. 117 del 20 maggio 2022), recante: «Misure urgenti per contrastare gli

effetti economici e umanitari della crisi ucraina» ha modificato quanto previsto dalla norma appena sopra richiamata come segue:

«1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: «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»;

b) al comma 48, primo periodo, le parole: «dell'articolo 5 -bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma,» sono sostituite dalle seguenti: «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,»;

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione» sono soppresse;

d) al comma 49 -bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.»

Modifiche alla L. 448/1998 – Maggio 2022

comma	Testo vigente fino al 30/07/2021 (prima del DL 77/2021 poi convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108)	art. 22 bis della legge n. 108 del 29.07.2021 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 181 del 30.07.2021 in vigore dal 31/07/2021)	art. 10 quinquies del Testo del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 67 del 21 marzo 2022), coordinato con la legge di conversione 20 maggio 2022, n. 51 (in Gazzetta Ufficiale- Serie Generale n. 117 del 20 maggio 2022)
47	c. 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.	c.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	c.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. Entro novanta giorni dalla data di

			<p><i>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</i></p>
48	<p><i>c. 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 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 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 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.</i></p>	<p><i>c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata</i></p>	<p><i>c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 1, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per</i></p>

		<p>autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</p>	<p>singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari</p>
49bis	<p>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</p>	<p>c. 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.</p> <p>In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e</p>	<p>c. 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.</p>

<p>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.</p>	<p>relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.</p> <p>La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.</p>	<p>In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del</p>
---	--	---

			<p>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.</p>
--	--	--	---

Commi dal 45 al 49quater art. 31 della L. 448/1998 smi vigenti alla data di redazione della presente relazione:

comma	Testo normativo vigente
47	<p>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.</p> <p>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.</p>
48	<p>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</p>
49	<p>E' 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.</p>
49bis	<p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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. 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.</p>
49ter	<p>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.</p>
49quater	<p>In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.</p>

La nuova formulazione del comma 48 ha sostituito l'art. 5 bis comma 1 del D.L. 333/1992 convertito dalla L. n. 359/1992 con le disposizioni di cui dell'art. 37 comma 1 del DPR n. 327/2001 smi - T.U. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il comma 1 dell'art. 37 del DPR n. 327/2001 smi - T.U. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità –recita: “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 25 per cento.”

Sulla base dell'attuale formulazione del comma 48 per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà va applicata la seguente formula:

$$C = \{[(V_v * 60\%) - OC_{riv}] * qm\}$$

dove:

C = corrispettivo trasformazione

V_v = valore venale

OC_{riv} = oneri concessori versati, rivalutati ISTAT secondo norma

qm= quota millesimale

C = Corrispettivo trasformazione

E' l'importo determinato sulla base della formula sopra indicata da corrispondere al Comune per il riscatto del diritto di superficie.

Vv = Valore venale-Valore venale area fabbricabile

Per la determinazione del valore venale ossia del valore dell'area edificabile del comparto PEEP si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico "per incidenza percentuale", con il quale si determina il valore dell'area come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio costruito.

In primo luogo si determina il valore di mercato del fabbricato finito.

Per i valori al mq dei fabbricati finiti si ritiene di prendere a riferimento la banca dati pubblica e gratuita dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio pubblica semestralmente le quotazioni riscontrabili nel mercato immobiliare per tipologia di fabbricato, stato di conservazione e zone omogenee.

Riguardo alle zone omogenee, per il territorio del nostro Comune l'OMI individua due fasce/zone: Centrale/Centro Urbano B1 e Periferica/Periferia D1 utilizzando come assi di riferimento per la fascia centrale le principali arterie di traffico (Via Magenta, Via Per Turbigio a sud Via Matteotti, Via Gallarate a est) e il tracciato della ferrovia.

Considerati tuttavia

- la collocazione dei principali servizi sul territorio (oltre ai servizi collocati nel centro storico, stazione ferroviaria collegata direttamente a Milano e Novara, istituti scolastici ivi compresa l'istruzione superiore, ingressi alla superstrada Boffalora-Malpensa di collegamento alle autostrade A4 e A8 a nord e a sud del Comune, supermercati e centri commerciali, ecc.)
- il tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato anche nelle NTA del vigente Piano di Governo del Territorio
- la collocazione di tutti i comparti PEEP nel nucleo urbano compatto del nostro territorio come evidenziato nella relazione Quadro ricognitivo del PGT

si ritiene di utilizzare come riferimento per tutti i comparti PEEP i valori della fascia OMI Centrale/Centro Urbano B1 assimilando il Centro Urbano OMI con il tessuto urbano consolidato (TUC).

Riguardo agli altri parametri OMI, in considerazione della tipologia edilizia dei comparti PEEP del tempo trascorso dalla fabbricazione (vetustà dell'immobile) e dell'ubicazione, si ritiene di utilizzare i dati di riferimento riportati nella tabella allegata alla presente relazione.

Per calcolare il valore al mc si considera di applicare un coefficiente di ragguaglio (mq/mc) che tiene conto di un'altezza di interpiano di 3 metri, e un incremento del 15% così da includere le parti comuni e le entità accessorie.

Per la determinazione del valore dell'area come incidenza rispetto al fabbricato finito si ritiene invece di riferirsi ai dati pubblicati nella rivista specialistica il "Consulente Immobiliare" n. 1011 del 15.12.2016 – gruppo editoriale de "Il Sole 24 ore" fonte autorevole del comparto tecnico estimativo.

Considerata la collocazione del territorio del nostro Comune nella provincia di Milano ma geograficamente vicina sia alla provincia di Novara che alla provincia di Varese, si considera congruo prendere in considerazione i dati di tutte e tre i capoluoghi di provincia.

Sulla base delle considerazioni sul tessuto urbano e sui servizi del nostro Comune di cui sopra e dei dati esposti nello studio sopra citato (valori medi), la percentuale di incidenza determinata, applicando anche un coefficiente teorico medio di riduzione sul valore dell'area a costruzione ultimata (ovvero costo netto prima

dell'inizio della costruzione) pari a 0,65, risulta pari al 23%, in linea con le statistiche (statisticamente l'incidenza dell'area rispetto al fabbricato finito si attesta fra il 15% e il 25%).

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Valore OMI di riferimento Tipologia/Stato/valore
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	abitazioni di tipo economico/ normale/massimo
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	abitazioni di tipo economico/ normale/massimo
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	abitazioni di tipo economico/ normale/ massimo
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	abitazioni di tipo economico/ normale/ massimo
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	abitazioni di tipo economico/ normale/ massimo
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	abitazioni di tipo economico/ normale/ massimo
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	abitazioni di tipo economico/ ottimo/media
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	abitazioni di tipo economico/ ottimo/media
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	abitazioni di tipo economico/ ottimo/media
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	abitazioni di tipo economico/ ottimo/media
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	abitazioni di tipo economico/ottimo/massimo
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	abitazioni di tipo economico/ottimo/ massimo
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	abitazioni di tipo economico/ottimo/massimo
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	abitazioni di tipo economico/ottimo/massimo

Esempio di calcolo

comparto PEEP Via Giolitti - Impr. Ediltorno SpA

Valore OMI €/mq 1.150

Valore al mc=1.150 €/mq : 3 = 383,33 €/mc

Incremento 15% x valore commerciale parti comuni € 383,33 €/mc x 1,15 = € 440,83 €/mc

Valore complessivo fabbricato finito

Volume comparto 9.939,65 mc x 440,83 €/mc = € 4.381.729,01

Valore area (per incidenza percentuale)

Valore complessivo fabbricato finito x percentuale incidenza 23%

€ 4.381.729,01 x 23% = € 1.007.797,68

Nella tabella riportata in appendice alla presente relazione sono indicati i valori delle aree di ogni comparto PEEP determinati secondo la metodologia sopra esposta, da riparametrare ai millesimi di ogni singola unità immobiliare.

L'Ufficio Edilizia Privata procederà ad assumere idonea determinazione dei valori di riferimento che varrà per tutto l'anno solare in relazione alle pubblicazioni aggiornate OMI e alla rivalutazione Istat da applicare al valore degli oneri concessori.

OC_{riv}=Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per la concessione dell'area, compresi eventuali successivi conguagli (non sono da considerarsi gli oneri di urbanizzazione). Detti oneri pagati saranno rivalutati sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – ultimo dato di riferimento disponibile.

qm= quota millesimale

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze viene ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare oggetto della domanda con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Riguardo al secondo capoverso del comma 1 dell'art. 37 del DPR n. 327/2001 smi, è stato verificato che la riduzione del 25% non trova applicazione riguardo alla specifica disciplina dei piani di Edilizia Economico Popolare.

In linea generale la giurisprudenza europea ed italiana hanno chiarito che gli interventi di riforma economico sociale sono inquadrabili in casi limitati e ben specifici connotati da amplissima incisività sull'ordinamento e aventi un numero indifferenziato e non predeterminabile di destinatari; sono pertanto riconducibili a opere pubbliche funzionali alla riforma dell'ordinamento su larga scala per scopi di sviluppo e giustizia sociale incidenti su una pluralità indistinta ed indeterminabile di cittadini in situazioni eccezionali.

La giurisprudenza italiana in modo consolidato e univoco ritiene che l'espressione "*finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale*" debba intendersi in maniera restrittiva; l'intervento di riforma economico sociale (tale da giustificare l'applicazione della riduzione del 25%) deve riguardare l'intera collettività e l'intero territorio nazionale o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate e deve trarre origine da una previsione normativa che lo definisca in tal senso.

Riguardo specificatamente all'ambito dei PEEP la giurisprudenza si è più volte pronunciata negando in modo univoco che la decurtazione del 25% di cui in trattazione possa essere applicata in quanto i PEEP si inquadrano nell'ambito delle espropriazioni singole ed isolate.

Ulteriore modifica normativa è stata introdotta dalla L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022) che ha previsto un periodo transitorio riguardante le richieste di calcolo pervenute fino alla data di conversione del Decreto Legge n. 21/2022:

“Art. 37-ter Modifica all'articolo 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022 1. All'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, dopo il comma 1 e' aggiunto il seguente: «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 gia' depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto». ”

In forza di tale disposizione:

- eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data, saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
- per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità indicate nell'allegato A) tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022);

Occorre evidenziare, come già accennato in precedenza nella trattazione, che nella formulazione della norma prima del 31.07.2021, era attribuito ai Comuni la facoltà di applicare nella determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà un abbattimento fino al 50%, facoltà di cui il Comune di Castano Primo si avvaleva nella misura massima del 50%.

Occorre altresì evidenziare che l'abbattimento del 50% previsto dalla formulazione del DM 51/2020 riguarda invece esclusivamente il caso in cui venga richiesto, oltre al riscatto del diritto di superficie al quale non viene applicata detta riduzione, anche la rimozione dei vincoli convenzionali residuali fino allo scadere dei 20 anni dal primo convenzionamento. Nel caso del Comune di Castano con il riscatto del diritto di superficie vengono automaticamente a decadere tutti i vincoli in quanto per tutti i PEEP sul territorio Comunale sono già decorsi i 20 anni dal primo convenzionamento.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene opportuno che l'Amministrazione Comunale:

- 1) prenda atto degli aggiornamenti alla Legge n. 448/1998;
- 2) approvi il documento “PROCEDURA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITA'” nel quale vengono indicate modalità procedurali, criteri, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (commi 45, 47 e 48 art. 31 L. 448/1998 smi) e dei corrispettivi di affrancazione dai vincoli di commerciabilità (commi 49bis, 49ter e 49quater art. 31 L. 448/1998 smi), determinati sulla base delle modifiche normative di che trattasi,

nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento;

- 3) approvi gli schemi di convenzione
schema atto sola trasformazione senza affrancazione
schema atto trasformazione con affrancazione per decorso 20 anni
schema atto trasformazione con affrancazione richiesta dall'interessato
- 4) confermi che la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è possibile per tutti i comparti PEEP del territorio comunale, come già a suo tempo stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 03.08.2011, dando atto che per tutti i comparti in caso di riconvenzionamento risultano già spirati i 20 anni durante i quali sarebbero rimasti in essere i limiti di commerciabilità

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno Convenzione in diritto di superficie	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

- 5) dia atto che le disposizioni contenute nella presente deliberazione superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale
- 6) dia altresì atto, riguardo alla gestione dei procedimenti di riscatto avviati, che:
- eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
 - per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità indicate nell'allegato A) tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L.

79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022).



Il Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici, Territorio ed Ambiente
FIRMATO DIGITALMENTE
Arch. Debora Albertini

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e successivi D.Lgs 82/2005. L'originale del documento è conservato presso l'archivio informatico dell'Ente. La firma è sostituita dall'indicazione del nome del Responsabile ai sensi dell'art. 3 comma 2 D.Lgs 39/1993.

Istruttoria amministrativa: Gabriella Pajalunga

Istruttoria tecnica: Geom. Stefano Castellazzi, Arch. Davide Mondini

Comparti PEEP				Dati tecnici compartì			Oneri concessori compartì			Valori OMI		Vomi mc	maggiorazione 15%	VF	In	Vv	formula trasformazione	
				A	V	SUL*	OC	IR	Ocriv	Vomi							Vv*60%	((Vv*60%)-Ocriv
denominazione	Cooperativa/Impresa costruttrice	Anno convenzione originaria e eventuali modifiche	20 anni da convenzione originaria	area concessa in diritto superficie mq	volume complessivo edificato mc	Superficie utile lorda (SUL) mq	Oneri concessori €	indice rivalutazione ISTAT oneri concessori (FOI - media anno 2022)	oneri concessori rivalutati €	zona/codice zona/tipologia/stato /valore	valore €	Valore fabbricato al mc	incremento 15% parti comuni	Valore complessivo fabbricato	incidenza area	Valore Venale area	Vv*60%	((Vv*60%)-Ocriv
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	28/05/2000	4920,00	9.939,65	3.761,36	€ 42.258,57	440,45	€ 228.386,44	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 4.381.695,91	23%	€ 1.007.790,06	€ 604.674,04	€ 376.287,60
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	14/11/2022	5160,00	11.163,25	4.202,18	€ 47.968,52	261,44	€ 173.377,42	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 4.921.095,50	23%	€ 1.131.851,97	€ 679.111,18	€ 505.733,76
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	17/11/2003	760,00	2.250,00	354,38	€ 12.394,97	219,92	€ 39.653,99	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 991.867,50	23%	€ 228.129,53	€ 136.877,72	€ 97.223,73
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985 16/03/2000	17/02/2005	2030,00	3.766,41	1.361,56	€ 8.387,26	186,66	€ 24.042,92	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 1.660.346,52	23%	€ 381.879,70	€ 229.127,82	€ 205.084,90
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	30/11/2005	2680,00	5.612,00	2.164,71	€ 13.462,19	169,52	€ 36.283,29	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 2.473.937,96	23%	€ 569.005,73	€ 341.403,44	€ 305.120,15
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	17/01/2006	4230,00	6.834,32	1.968,22	€ 67.174,67	168,26	€ 180.202,77	B1 economico normale massimo	€ 1.150,00	€ 383,33	€ 440,83	€ 3.012.773,29	23%	€ 692.937,86	€ 415.762,72	€ 235.559,95
Via Tripoli/ Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	30/09/2010	3891,00	6.034,52	2.272,18	€ 58.663,60	107,80	€ 121.902,96	B1 economico ottimo medio	€ 1.225,00	€ 408,33	€ 469,58	€ 2.833.689,90	23%	€ 651.748,68	€ 391.049,21	€ 269.146,25
Via Tripoli/ Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	30/09/2010	4008,00	6.204,42	2.415,00	€ 60.315,20	107,80	€ 125.334,99	B1 economico ottimo medio	€ 1.225,00	€ 408,33	€ 469,58	€ 2.913.471,54	23%	€ 670.098,45	€ 402.059,07	€ 276.724,08
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	05/04/2011	3180,00	4.453,76	1.405,68	€ 65.073,57	100,39	€ 130.400,93	B1 economico ottimo medio	€ 1.225,00	€ 408,33	€ 469,58	€ 2.091.396,62	23%	€ 481.021,22	€ 288.612,73	€ 158.211,80
Via Venezia Giulia/ Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	04/03/2014	4108,00	6.356,23	2.313,02	€ 119.301,54	76,23	€ 210.245,10	B1 economico ottimo medio	€ 1.225,00	€ 408,33	€ 469,58	€ 2.984.758,48	23%	€ 686.494,45	€ 411.896,67	€ 201.651,57
Via B. Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001 07/03/2002 19/10/2005	30/11/2021	3170,00	6.715,68	2.900,02	€ 257.062,86	42,74	€ 366.931,53	B1 economico ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 433,33	€ 498,33	€ 3.346.624,81	23%	€ 769.723,71	€ 461.834,23	€ 94.902,70
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	30/11/2021	1970,00	4.908,00	2.278,54	€ 182.660,41	42,74	€ 260.729,47	B1 economico ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 433,33	€ 498,33	€ 2.445.803,64	23%	€ 562.534,84	€ 337.520,90	€ 76.791,43
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001 07/03/2002	30/11/2021	3200,00	6.904,80	3.297,18	€ 257.062,86	42,74	€ 366.931,53	B1 economico ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 433,33	€ 498,33	€ 3.440.868,98	23%	€ 791.399,87	€ 474.839,92	€ 107.908,39
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001 07/03/2002 30/09/2005	30/11/2021	3200,00	6.892,00	3.129,45	€ 257.062,86	42,74	€ 366.931,53	B1 economico ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 433,33	€ 498,33	€ 3.434.490,36	23%	€ 789.932,78	€ 473.959,67	€ 107.028,14

*SUL=SLP+50%balconi+70%box+10%cantine

LEGGE 23 dicembre 1998 , n. 448

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo.

Vigente al : 16-1-2023

TITOLO II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SPESA

Capo II

FEDERALISMO FISCALE E PATTO

DI STABILITA' INTERNO

Art. 31

Norme particolari per gli enti locali

1. Il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 1999 degli enti locali e' prorogato al 31 gennaio 1999. E' altresì differito al 31 gennaio 1999 il termine previsto per deliberare le tariffe, le aliquote di imposta per i tributi locali e per i servizi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale prevista dall'[articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360](#), e per l'approvazione dei regolamenti il cui termine di scadenza e' stabilito contestualmente alla data dell'approvazione del bilancio, relativamente all'anno 1999. Per gli anni successivi i termini predetti sono fissati al 31 dicembre. I regolamenti approvati entro il 31 gennaio 1999 hanno effetto dal 1 gennaio 1999.

2. In relazione alle competenze attribuite alle regioni Valle d'Aosta e Friuli-Venezia Giulia e alle province autonome di Trento e di Bolzano in materia di finanza locale, l'addizionale provinciale e comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche di cui all'[articolo 1 del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360](#), e successive modificazioni, e' versata direttamente alle regioni e province stesse; le regioni e le province predette provvedono ai trasferimenti finanziari agli enti locali nel pieno rispetto dei

rispettivi statuti di autonomia e delle loro norme di attuazione; le medesime regioni e province assicurano comunque ai comuni, nel quadro dei rispettivi rapporti finanziari, l'intero gettito dell'addizionale di cui all'[articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360](#).

3. Per gli anni 1998 e 1999 ai comuni che hanno subito minori entrate derivanti dal gettito dell'imposta comunale sugli immobili, a seguito dell'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati classificati nel gruppo catastale D, e' assegnato un contributo da parte dello Stato commisurato alla differenza tra il gettito, derivante dai predetti fabbricati, dell'imposta comunale sugli immobili dell'anno 1993 con l'aliquota al 4 per mille e quello dell'anno 1998 anch'esso calcolato con l'aliquota al 4 per mille. Il contributo e' da intendere al netto del contributo minimo garantito, previsto dall'[articolo 36, comma 1, lettera b\), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504](#), per il finanziamento dei servizi indispensabili per le materie di competenza statale delegate o attribuite ai comuni. A tale fine e' autorizzata per gli anni 1998 e 1999 la spesa di lire 15 miliardi per ciascun anno a favore dei comuni. In caso di insufficienza dello stanziamento le spettanze dei singoli comuni sono ridotte in proporzione inversa all'entita' della spesa corrente. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unita' previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, allo scopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

4. Il contributo di cui all'[articolo 3 del decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 23 maggio 1997, n. 135](#), per il finanziamento di lavori ed opere pubbliche nell'area napoletana e palermitana e' integrato di un importo pari a lire 40 miliardi per l'anno 1998. All'erogazione del contributo integrativo per l'importo di lire 30.000 milioni a favore della provincia e del comune di Napoli e di lire 10.000 milioni a favore del comune di Palermo provvede il Ministero dell'interno entro trenta giorni dall'assegnazione dei fondi. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unita' previsionale di base di conto capitale "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno 1998, allo scopo utilizzando, quanto a lire 20.000 milioni, l'accantonamento relativo al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica e, quanto a lire 20.000

milioni, l'accantonamento relativo al Ministero della sanita'. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

5. Il [comma 1 dell'articolo 117 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77](#), come sostituito dall'[articolo 49, comma 4, della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), e' sostituito dal seguente:

"1. L'applicazione delle prescrizioni di cui all'articolo 9 decorre dall'anno 2000. A tal fine gli enti locali iscrivono nell'apposito intervento di ciascun servizio l'importo dell'ammortamento accantonato per i beni relativi con la seguente gradualita' del valore calcolato con i criteri di cui all'articolo 71: a) per il 2000 il 6 per cento del valore; b) per il 2001 il 12 per cento del valore; c) per il 2002 il 18 per cento del valore; d) per il 2003 il 24 per cento del valore".

6. Relativamente all'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1993, sono fissati al 31 dicembre 1999 i termini per la notifica degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio. Alla stessa data sono fissati i termini per la notifica:

a) degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni, relativamente all'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli anni 1994, 1995 e 1996;

b) degli avvisi di accertamento in rettifica, relativamente all'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli anni 1994 e 1995;

c) degli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta, commesse negli anni dal 1993 al 1996.

7. Per l'anno 1999 continuano ad essere applicabili i criteri di commisurazione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottati per le tariffe vigenti nell'anno 1998. I comuni possono adottare sperimentalmente il pagamento del servizio con la tariffa. I relativi regolamenti non sono soggetti al controllo del Ministero delle finanze.

8. Il [decreto-legge 2 novembre 1998, n. 376](#), e' abrogato. Restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base del medesimo [decreto-legge 2 novembre 1998, n. 376](#).

9. Al [comma 1 dell'articolo 61 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per l'imposta di registro la determinazione definitiva e' effettuata solo nel 2001 sulla base dei dati medi del triennio 1998-2000 comunicati dal Ministero delle finanze entro il 31 marzo 2001".

10. Il Fondo stanziato sull'unita' previsionale di base 3.1.2.3 dello stato di previsione del Ministero dell'interno - capitolo 1610 - relativo alle nuove province, definito dalla legge finanziaria per effetto dell'[articolo 63 della legge 8 giugno 1990, n. 142](#), e' definitivamente quantificato in lire 41.650 milioni annue ed accorpato nel fondo ordinario, mantenendo comunque l'originario

vincolo di destinazione. Il [comma 6 dell'articolo 63 della legge 8 giugno 1990, n. 142](#), e successive modificazioni e integrazioni, e' abrogato.

11. I trasferimenti per il 1999 di ogni singolo ente locale restano determinati nella medesima misura stabilita per il 1998, ai sensi delle disposizioni di cui all'[articolo 1, comma 164, della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#), e all'[articolo 49, comma 1, lettere a\), b\) e c\), della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#). In attesa dell'entrata in vigore delle misure di riequilibrio di cui al [decreto legislativo 30 giugno 1997, n. 244](#), la distribuzione dell'incremento di risorse pari al tasso di inflazione programmato per il 1999 avviene con i criteri e le finalita' di cui all'[articolo 49, comma 1, lettera a\), della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#).

12. A valere sulle risorse aggiuntive createsi ai sensi dell'[articolo 49, comma 6, della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), sono destinati al finanziamento delle unioni e delle fusioni tra comuni 10 miliardi di lire per il 1999, 20 miliardi di lire per il 2000 e 30 miliardi di lire per il 2001. Per le medesime finalita' sono altresì destinate risorse pari a 3 miliardi di lire per ciascun anno del triennio 1999-2001.

13. I contributi attribuiti a comuni e province negli anni 1996, 1997 e 1998 ai sensi dell'articolo 3, comma 9, secondo periodo, del [decreto-legge 27 ottobre 1995, n. 444](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 20 dicembre 1995, n. 539](#), sono definitivamente assegnati.

14. Il numero 2) della [lettera e\) del comma 143 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#), nonché la [lettera a\) del comma 2 dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), sono abrogati.

15. Fino al 31 dicembre 1999 le attività di liquidazione, riscossione e contabilizzazione dell'imposta provinciale di trascrizione, i relativi controlli e l'applicazione delle sanzioni sono affidati al competente ufficio del pubblico registro automobilistico.

16. Il termine fissato al 1 gennaio 1999 dall'[articolo 60, comma 5, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), relativamente alle disposizioni di cui al comma 2 del medesimo articolo 60, e' differito al 1 gennaio 2000.

17. Al primo periodo del [comma 4 dell'articolo 208 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#), come modificato dal [comma 3 dell'articolo 10 della legge 19 ottobre 1998, n. 366](#), sono soppresse le parole: ", in misura non inferiore al 20 per cento dei proventi stessi, ".

18. Tutti i riferimenti temporali previsti all'[articolo 61, comma 1, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), limitatamente all'attribuzione del gettito delle imposte di cui all'articolo 60, comma 2, del menzionato decreto legislativo, sono differiti di un anno.

19. All'[articolo 12, quarto comma, del decreto del Presidente della](#)

[Repubblica 29 settembre 1973, n. 602](#), introdotto dall'[articolo 24, comma 1, lettera b\)](#), della [legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), le parole: "settembre 1998" sono sostituite dalle seguenti: "luglio 1999".

20. Il [comma 1 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), e' sostituito dal seguente:

"1. I comuni e le province possono, con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, escludere l'applicazione, nel proprio territorio, della tassa per occupazione di spazi ed aree pubbliche, di cui al capo II del [decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507](#). I comuni e le province possono, con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, prevedere che l'occupazione, sia permanente che temporanea, di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, comprese le aree destinate a mercati anche attrezzati, sia assoggettata, in sostituzione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, al pagamento di un canone da parte del titolare della concessione, determinato nel medesimo atto di concessione in base a tariffa. Il pagamento del canone puo' essere anche previsto per l'occupazione di aree private soggette a servitu' di pubblico passaggio costituita nei modi di legge. Agli effetti del presente comma si comprendono nelle aree comunali i tratti di strada situati all'interno di centri abitati con popolazione superiore a diecimila abitanti, individuabili a norma dell'[articolo 2, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#)".

21. In sede di revisione catastale, e' data facolta' agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari.

22. La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito.

23. In deroga a quanto previsto dall'[articolo 61, comma 3-bis, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507](#), come modificato dalla [legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), per l'anno 1999, ai fini della determinazione del costo di esercizio del servizio di nettezza urbana gestito in regime di privativa comunale, i comuni possono considerare l'intero costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani di cui all'[articolo 7 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22](#), e successive modificazioni.

24. All'articolo 72, comma 1, primo periodo, del [decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507](#), le parole da: "all'intendenza di finanza" fino alla fine del periodo, sono sostituite dalle seguenti: "al concessionario della riscossione, a pena di decadenza, entro l'anno successivo a quello per il quale e' dovuto il tributo e, in caso di liquidazione in base a denuncia tardiva o ad accertamento, entro l'anno successivo a quello nel corso del quale e' prodotta la predetta denuncia ovvero l'avviso di accertamento e' notificato. La formazione e l'apposizione del visto dei ruoli principali e

suppletivi relativi agli anni 1995, 1996 e 1997 sono eseguite entro il 31 dicembre 1999".

25. La [lettera g\) del comma 2 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), e' sostituita dalla seguente: "g) applicazione alle occupazioni abusive di un'indennita' pari al canone maggiorato fino al 50 per cento, considerando permanenti le occupazioni abusive realizzate con impianti o manufatti di carattere stabile, mentre le occupazioni abusive temporanee si presumono effettuate dal trentesimo giorno antecedente la data del verbale di accertamento, redatto da competente pubblico ufficiale".

26. Al [comma 2 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#), e' aggiunta, in fine, la seguente lettera: "g-bis) previsione delle sanzioni amministrative pecuniarie di importo non inferiore all'ammontare della somma di cui alla lettera g), ne' superiore al doppio della stessa, ferme restando quelle stabilite dall'[articolo 20, commi 4 e 5, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#)".

27. Per i rapporti non conclusi, inerenti alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche di cui al capo II del [decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507](#), i comuni e le province, con propria deliberazione, possono disporre le agevolazioni di cui all'[articolo 17, comma 63, della legge 15 maggio 1997, n. 127](#), anche con effetto retroattivo, nonche' determinare criteri e modalita' di definizione agevolata.

28. A decorrere dal 1 gennaio 1999 il corrispettivo dei servizi di depurazione e di fognatura costituisce quota di tariffa ai sensi degli [articoli 13 e seguenti della legge 5 gennaio 1994, n. 36](#). Sono conseguentemente abrogati l'ultimo comma dell'[articolo 17 della legge 10 maggio 1976, n. 319](#), introdotto dall'[articolo 2, comma 3-bis, del decreto-legge 17 marzo 1995, n. 79](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 maggio 1995, n. 172, nonche' l'articolo 3, comma 42, della legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), limitatamente alle parole: "secondo le procedure fiscali vigenti in materia di canoni di fognatura e di depurazione".

29. Fino all'entrata in vigore del metodo normalizzato di cui all'[articolo 13, comma 3, della legge 5 gennaio 1994, n. 36](#), e fermo restando che l'applicazione del metodo stesso potra' avvenire anche per ambiti successivi non appena definita da parte dei competenti enti locali la relativa tariffa ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 13, i criteri, i parametri ed i limiti per la determinazione e l'adeguamento delle tariffe del servizio acquedottistico, del servizio di fognatura e per l'adeguamento delle tariffe del servizio di depurazione, quali stabilite ai sensi dell'[articolo 3, commi 42 e seguenti, della legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), sono fissati con deliberazione del CIPE. Per l'anno 1999 detta deliberazione e' adottata entro il 28 febbraio 1999 e fino a tale data restano in vigore le tariffe deliberate per il 1998. Il termine entro il quale i comuni interessati possono assumere le delibere per adeguare le

tariffe dei predetti servizi in conformita' ai parametri, ai criteri e ai limiti stabiliti dal CIPE e' fissato al 15 maggio 1999.

30. All'[articolo 4, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633](#), dopo le parole: "erogazione di acqua" sono inserite le seguenti: "e servizi di fognatura e depurazione". Al numero 127-sexiesdecies) della tabella A, parte III, allegata al citato [decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972](#), dopo le parole: "comma 3, lettera g)", del medesimo decreto" sono aggiunte le seguenti: ", nonche' prestazioni di gestione di impianti di fognatura e depurazione".

31. All'[articolo 14 della legge 5 gennaio 1994, n. 36](#), dopo il comma 1, e' inserito il seguente:

"1-bis. I comuni gia' provvisti di impianti centralizzati di depurazione funzionanti, che non si trovino in condizione di dissesto, destinano i proventi derivanti dal canone di depurazione e fognatura prioritariamente alla gestione e manutenzione degli impianti medesimi".

32. La [lettera f\) del comma 2 dell'articolo 46 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77](#), e successive modificazioni e integrazioni, e' abrogata.

33. All'[articolo 46 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77](#), e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

"2-bis. L'ente mutuatario utilizza il ricavato del mutuo sulla base dei documenti giustificativi della spesa ovvero sulla base di stati di avanzamento dei lavori. Ai relativi titoli di spesa e' data esecuzione dai tesorieri solo se corredati di una dichiarazione dell'ente locale che attesti il rispetto delle predette modalita' di utilizzo".

34. La disposizione di cui all'[articolo 51, comma 3, del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77](#), si interpreta nel senso che anche le somme rivenienti dai mutui concessi dalle banche agli enti locali per i quali operi il regime di eccezione dal versamento in tesoreria unica di cui all'[articolo 14-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 151](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 12 luglio 1991, n. 202](#), devono, all'atto della loro erogazione, essere depositate presso l'ente gestore della tesoreria dell'ente mutuatario. Per i mutui non rientranti nel regime di eccezione resta fermo l'obbligo del versamento delle somme nelle contabilita' speciali infruttifere. Per i mutui stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge e' consentito il mantenimento del deposito delle somme mutate presso l'istituto mutuante.

35. All'[articolo 38 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77](#), e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: "e di quelli che non hanno ricostituito i fondi vincolati utilizzati in precedenza" sono soppresse;

b) al comma 2, dopo le parole: "L'utilizzo di somme a specifica destinazione" sono inserite le seguenti: "presuppone l'adozione della

deliberazione della giunta relativa all'anticipazione di tesoreria di cui all'articolo 68, comma 1, e".

36. All'[articolo 4 della legge 24 novembre 1981, n. 689](#), e' aggiunto il seguente comma:

"I comuni, le province, le comunita' montane e i loro consorzi, le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), gli enti non commerciali senza scopo di lucro che svolgono attivita' socio-assistenziale e le istituzioni sanitarie operanti nel Servizio sanitario nazionale ed i loro amministratori non rispondono delle sanzioni amministrative e civili che riguardano l'assunzione di lavoratori, le assicurazioni obbligatorie e gli ulteriori adempimenti, relativi a prestazioni lavorative stipulate nella forma del contratto d'opera e successivamente riconosciute come rapporti di lavoro subordinato, purché esaurite alla data del 31 dicembre 1997".

37. i proventi per la gestione della casa da gioco di Campione d'Italia, detratte le spese di gestione ed il contributo per il bilancio del comune di Campione d'Italia in misura non superiore a quella prevista per gli esercizi finanziari 1997 e 1998 dall'[articolo 49, comma 14, della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), sono destinati nella misura del 24 per cento al Ministero dell'interno, del 40 per cento alla provincia di Como, del 16 per cento alla provincia di Lecco e del 20 per cento alla provincia di Varese. A decorrere dall'anno 2000, il contributo per il bilancio del comune di Campione d'Italia e' pari a quello del 1999 incrementato del tasso di inflazione programmato ovvero al 30 per cento dei proventi di cui al primo periodo, qualora questi ultimi siano superiori a 103.290.000 euro. Le somme attribuite allo Stato sono versate alla pertinente unita' previsionale di base dello stato di previsione dell'entrata e sono riassegnate, con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, alla pertinente unita' previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dell'interno. Le somme attribuite alle province devono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, anche su base transprovinciale o anche attraverso contributi ai comuni. (58)

38. Per la gestione della casa da gioco di Campione d'Italia il Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, puo' autorizzare la costituzione di una apposita societa' per azioni soggetta a certificazione di bilancio e sottoposta alla vigilanza degli stessi Ministeri. I componenti degli organi di controllo della societa' sono designati dagli enti locali destinatari dei proventi cui al comma 37. La societa' di certificazione deve essere iscritta nel registro dei revisori contabili ed individuata dal Ministero dell'interno. Al capitale della societa' partecipano esclusivamente, con quote massime stabilite nel decreto ministeriale autorizzativo, i seguenti soggetti: il comune di Campione d'Italia, la provincia di Como, la provincia di Lecco, la provincia di Varese, la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Como, la camera di commercio,

industria, artigianato e agricoltura di Lecco. I soggetti medesimi approvano e trasmettono al Ministero dell'interno, entro il 31 gennaio 2001, l'atto costitutivo, lo statuto ed i patti parasociali della societa', sottoscritti dai rispettivi legali rappresentanti. Decorso inutilmente tale termine, il Ministero dell'interno provvede in via sostitutiva a mezzo di apposito commissario. L'utilizzo dello stabile della casa da gioco ed il rapporto di lavoro dei dipendenti comunali che vi operano con funzioni di vigilanza e controllo alla data del 30 settembre 1998 sono regolati da apposita convenzione che verra' stipulata fra il comune di Campione d'Italia e la societa' di gestione della casa da gioco. (58)

39. Alla nota 1 dell'articolo 6 della tariffa allegata al [decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641](#), come sostituita dal [decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 1995](#), le parole: "essa e' dovuta dall'ente titolare della casa da gioco anche quando non la gestisce direttamente" sono sostituite dalle seguenti: "essa e' dovuta dalle regioni, dalle province e dai comuni titolari della casa da gioco anche quando non la gestiscono direttamente". L'esclusione dal computo dell'ammontare imponibile contenuto nell'[ottavo comma dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 640](#), deve intendersi applicabile non solo qualora l'esercizio della casa da gioco sia delegato ad un soggetto istituito dall'ente pubblico a cui e' riservato per legge l'esercizio del gioco purché l'ente esercente oltre ad essere obbligato al versamento dei proventi di gioco abbia personalita' giuridica di diritto privato con autonomia gestionale e sia soggetto passivo delle imposte sui redditi, ma anche in caso di gestione commissariale delle case da gioco con autonomia amministrativa e contabile rispetto all'ente titolare delle case medesime.

40. Le disposizioni di cui al [decreto legislativo 30 giugno 1997, n. 244](#), si applicano a decorrere dal 1 gennaio 2000; conseguentemente il termine di cui al [comma 5 dell'articolo 49 della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), e' prorogato al 30 settembre 1999.

41. Fermo restando quanto disposto dall'[articolo 39, comma 27, della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#), per quanto riguarda il lavoro a tempo parziale la contrattazione collettiva puo' individuare particolari modalita' applicative, anche prevedendo una riduzione delle percentuali previste per la generalita' dei casi e l'esclusione di determinate figure professionali che siano ritenute particolarmente necessarie per la funzionalita' dei servizi.

42. I soggetti autorizzati ai sensi della [legge 8 agosto 1991, n. 264](#), possono riscuotere le tasse automobilistiche previa adesione all'apposita convenzione tipo prevista dal [comma 11 dell'articolo 17 della legge 27 dicembre 1997, n. 449](#).

43. Al [comma 1 dell'articolo 1 del decreto-legge 20 settembre 1996, n. 486](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 18 novembre 1996, n. 582](#), sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Il comitato di

coordinamento di cui al comma 4, integrato solo a tale scopo dal Sovrintendente ai beni architettonici e ambientali di Napoli, o da un suo delegato, sentito il responsabile del Servizio urbanistico del comune, individua i manufatti industriali particolarmente significativi dal punto di vista storico e testimoniale che, a salvaguardia della memoria storica del sito, non dovranno essere demoliti. La destinazione dei manufatti salvaguardati e' decisa dal consiglio comunale di Napoli nell'ambito della pianificazione urbanistica esecutiva".

44. Alla fine del [comma 1 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 177](#), sono aggiunte le seguenti parole: "con riferimento alle caratteristiche originarie".

45. I comuni possono cedere in proprieta' 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](#), gia' concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima [legge n. 865 del 1971](#). Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), per la cessione del diritto di proprieta', 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 proprieta' delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprieta' sulle aree puo' 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'unita' 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 proprieta'. **((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 proprieta', 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.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà' e' 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 e' 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' e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

49. E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già' versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità' abitative e loro pertinenze nonché' del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà' o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più' titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. (**[\(PERIODO SOPPRESSO DAL D.L. 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 20 MAGGIO 2022, N. 51\)](#)**). 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 e' 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 modalita' per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. ((**PERIODO SOPPRESSO DAL [D.L. 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 20 MAGGIO 2022, N. 51](#)**)). La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalita' 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 proprieta', 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.

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](#).

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalita' di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva. (70)

50. Sono abrogati i [commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), e successive modificazioni, nonché i [commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#).

AGGIORNAMENTO (54)

Il [D.L. 29 dicembre 2011, n. 216](#) convertito con modificazioni dalla [L. 24 febbraio 2012, n. 14](#) ha disposto (con l'art. 29, comma 16-undecies) che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis del presente articolo, e' stabilita dai comuni.

AGGIORNAMENTO (58)

Il [D.L. 10 ottobre 2012, n. 174](#), convertito con modificazioni dalla [L. 7 dicembre 2012, n. 213](#), ha disposto (con l'art. 10-bis, comma 2) che "[. . .].Dalla data di inizio di attivita' della societa' cessano

conseguentemente di avere efficacia le disposizioni previste dai [commi 37 e 38 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448](#)".

AGGIORNAMENTO (70)

Il [D.L. 23 ottobre 2018, n. 119](#), convertito con modificazioni dalla [L. 17 dicembre 2018, n. 136](#), ha disposto (con l'art. 25-undecies, comma 2) che "Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE – ALLEGATO C)

PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Riferimento: Legge 18 maggio 1962 n. 167

PROCEDURE E CRITERI

PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Riferimento: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 smi art. 31 commi dal 45 al 50

Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente: Arch. Debora Albertini

Istruttore amministrativo: Gabriella Pajalunga

Istruttori tecnici: Geom. Stefano Castellazzi, Arch. Davide Mondini

Premesse

I Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla L. 167/1962 e dalla L. 865/1971 smi finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico popolare trasferiti (in diritto di superficie o in piena proprietà, con particolari vincoli) a favore di soggetti che si trovano in fascia di reddito medio bassa. Il PEEP si configura sostanzialmente in un'attività edilizia convenzionata finalizzata alla realizzazione di alloggi economici destinati alle fasce meno abbienti di popolazione.

Ai soggetti attuatori (Cooperative e Imprese) l'assegnazione delle aree in forma agevolata può avvenire mediante:

- concessione del diritto di superficie per un periodo limitati e con vincoli alla libera disponibilità del bene
- concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli alla libera disponibilità del bene

Gli alloggi realizzati nell'ambito dei PEEP sono interessati da alcune clausole limitative sulla libera disponibilità dell'immobile (iniziale non locabilità e inalienabilità degli immobili e successiva possibilità di locare/alienare gli stessi a canone e prezzo limitati ed a soggetti con particolari requisiti).

Lo strumento giuridico che regola il rapporto fra il Comune ed il soggetto attuatore e disciplina i diritti e doveri delle parti coinvolte e dei loro eventuali aventi causa è la convenzione. Nella convenzione fra l'altro vengono appunto disciplinati i vincoli e le limitazioni alla libera disponibilità del bene (derivanti propria dalla particolare natura giuridica di detti piani).

Sul territorio del Comune di Castano Primo sono presenti i seguenti Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) in diritto di superficie:

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno convenzione originaria	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

A norma dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 della L. 448/1998 smi i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, 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, in cambio di un corrispettivo.

La procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie per la concessione del diritto di superficie con convenzioni sostitutive di concessione del diritto di proprietà, permanendo i vincoli di commerciabilità (determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 legge n. 865 del 1971 nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti/locatari) fino al decorrere di venti anni calcolati dalla stipulazione della convenzione originaria. Possono essere altresì rimossi i vincoli di commerciabilità (c.d. affrancazione dei vincoli) rimanenti in cambio di un ulteriore corrispettivo.

Anche per questa seconda fattispecie la procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie con convenzioni sostitutive.

Il presente documento ha la finalità di definire procedure, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi), modalità di calcolo del corrispettivo affrancazione dai vincoli di commerciabilità (comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi), sulla base delle modifiche normative intervenute negli ultimi anni nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento.

Articolo 1 – Oggetto

Nel presente documento sono declinate:

- 1) le modalità procedurali riguardo la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie
- 2) le modalità procedurali riguardo la rimozione dei vincoli di commerciabilità (affrancazione dei vincoli)
- 3) i criteri di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (rif. comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi)
- 4) i criteri di calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di commerciabilità (rif. comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi)
- 5) i criteri, le modalità e le condizioni per il pagamento del corrispettivo e per la concessione di eventuali dilazioni di pagamento

Articolo 2 – Soggetti interessati

Possono attivare le procedure oggetto del presente documento:

- i singoli proprietari degli alloggi (persone fisiche, assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, persone giuridiche, Enti) costruiti su terreno concesso in diritto di superficie in un comparto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
Si precisa che in caso di alloggi in edificio condominiale, la procedura può essere attivata dal singolo condomino per le quote millesimali di spettanza.
- i soggetti che abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, interessati ad affrancare l'alloggio e relative pertinenze dai vincoli legali e pattizi previsti dalla convenzione (PEEP, DPR 380/2001) a cui sono assoggettati gli immobili

Art. 3 - Articolazione dei procedimenti

I procedimenti oggetto del presente documento si articolano nelle seguenti fasi meglio descritte ai successivi articoli:

1. Pubblicazione avviso di avvio procedimento o ricevimento istanza di parte

2. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà/ corrispettivo di rimozione dei vincoli di commerciabilità e comunicazione al richiedente
3. Ricevimento di modulo di accettazione e pagamenti richiesti
4. Stipula convenzione sostitutiva

Articolo 4 – Domanda di trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può essere attivato:

- 1) su iniziativa del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi
A tal fine il Comune attiva la procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà individuando le aree PEEP oggetto di trasformazione, criteri di partecipazione, modalità e tempistiche del procedimento (conformemente a quanto disciplinato dal presente documento) e ne dà avviso alla cittadinanza mediante i canali di informazione istituzionali
- 2) su istanza dei soggetti interessati, purché siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. In tal caso andrà presentata domanda su apposita modulistica predisposta dal competente Ufficio Edilizia Privata corredata dagli allegati ivi indicati. La domanda andrà presentata secondo le indicazioni indicate nel modello

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio Edilizia Privata ai sensi del comma 48 della L. 448/1998 smi.

Nel caso di istanza di parte il competente Ufficio Edilizia Privata procederà a comunicare al richiedente, con mezzo idoneo a certificare l'avvenuta consegna della comunicazione, entro 90 giorni dalla ricezione della domanda il corrispettivo e le modalità di prosecuzione del procedimento. Il termine di 90 giorni pertanto non comprende gli adempimenti per la stipula della convenzione sostitutiva.

La procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie per la concessione del diritto di superficie con convenzioni sostitutive di concessione del diritto di proprietà, permanendo i vincoli di commerciabilità (determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 legge n. 865 del 1971 nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti/locatari) fino al decorrere di venti anni calcolati dalla stipulazione della convenzione originaria.

Articolo 5 – Domanda di rimozione vincoli di commerciabilità (affrancazione)

Il procedimento di rimozione di eventuali vincoli di commerciabilità (determinazione prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione) residuali rispetto alla convenzione vigente può essere attivato su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (intendendosi come tale l'atto della prima compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare).

In tal caso andrà presentata domanda su apposita modulistica predisposta dal competente ufficio Edilizia Privata corredata dagli allegati ivi indicati. La domanda andrà presentata secondo le indicazioni indicate nel modello.

La rimozione dei vincoli di commerciabilità avviene dietro pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio Edilizia Privata ai sensi del comma 49bis della L. 448/1998 smi.

Il competente Ufficio Edilizia Privata procederà a comunicare al richiedente, con mezzo idoneo a certificare l'avvenuta consegna della comunicazione, entro 90 giorni dalla ricezione della domanda il corrispettivo e le modalità di prosecuzione del procedimento.

Articolo 6 – Modalità di calcolo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi)

Sulla base del disposto dall'attuale formulazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 smi, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica deve essere calcolato sulla base della formula di seguito indicata:

$$C = \{(V_v * 60\%) - OC_{riv}\} * qm\}$$

dove:

C = corrispettivo trasformazione

V_v = valore venale

OC_{riv} = oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

qm= quota millesimale

C = Corrispettivo trasformazione

E' l'importo determinato sulla base della formula sopra indicata da corrispondere al Comune per il riscatto del diritto di superficie.

V_v = Valore venale-Valore venale area fabbricabile

Per la determinazione del valore venale ossia del valore dell'area edificabile del comparto PEEP si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico "per incidenza percentuale", con il quale si determina il valore dell'area come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio costruito.

Per la metodologia dettagliata si rimanda alla relazione accompagnatoria allegato A) alla deliberazione di Consiglio Comunale.

L'Ufficio Edilizia Privata procederà ad assumere idonea determinazione dei valori di riferimento che varrà per tutto l'anno solare in relazione alle pubblicazioni aggiornate OMI e alla rivalutazione Istat da applicare al valore degli oneri concessori.

In assenza di determinazione verrà utilizzata l'ultima determinazione disponibile.

OC_{riv}=Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per la concessione dell'area, compresi eventuali successivi conguagli (non sono da considerarsi gli oneri di urbanizzazione). Detti oneri pagati saranno rivalutati sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – ultimo dato di riferimento disponibile.

qm= quota millesimale

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze viene ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda

vendibile dell'unità immobiliare oggetto della domanda con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 7 – Modalità di calcolo del corrispettivo di affrancazione

Sulla base del comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998 smi 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 smi, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, 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 seguente formula:

$$\text{CRV} = C_{c.48} * qm * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{c.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 smi

qm = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione originaria

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

E' l'importo determinato sulla base della formula sopra indicata da corrispondere al Comune l'affrancazione.

C_{c.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

E' l'importo determinato per il riscatto del diritto di superficie come più sopra determinato.

qm = Quota millesimale dell'unità immobiliare

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze viene ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare oggetto della domanda con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

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:

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

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Articolo 8 – Accettazione

Una volta ricevuta la proposta, qualora il richiedente fosse interessato a proseguire con il procedimento attivato, dovrà inviare al Comune, entro 45 giorni dalla ricezione della proposta, l'accettazione del corrispettivo, su apposito modulo, pena la decadenza dell'iter in corso. Contestualmente all'accettazione dovrà essere versato un acconto pari al 20% del corrispettivo dovuto a titolo di anticipo. La restante somma andrà versata secondo le modalità indicate al successivo articolo 9.

Articolo 9 – Modalità di pagamento

Il corrispettivo determinato a norma del presente documento dovrà essere versato come di seguito indicato. Le quietanze di pagamento andranno esibite il giorno della stipula dell'atto notarile. La stipula dell'atto potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'intero importo dovuto.

Vengono individuate due distinte modalità di pagamento, secondo quanto di seguito specificato:

- A. modalità di pagamento ordinaria
- B. modalità di pagamento rateale

A) MODALITA' DI PAGAMENTO ORDINARIA

In via ordinaria, coloro che intendono aderire alla proposta formulata dal Comune dovranno procedere al pagamento di quanto dovuto come segue:

Acconto	20%	da versarsi contestualmente all'accettazione della proposta formulata dal Comune secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
Saldo	80%	da versarsi entro 7 giorni lavorativi dalla data fissata per l'atto notarile secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio

L'eventuale rinuncia alla stipula dell'atto notarile non darà seguito alla restituzione delle quote già eventualmente incamerate dal Comune.

B) MODALITA' DI PAGAMENTO IN FORMA RATEALE

Il Comune può riconoscere agli interessati un ulteriore facoltà di dilazione del pagamento del corrispettivo per l'acquisto del terreno e per l'affrancazione dai vincoli convenzionali.

Al fine di salvaguardare la posizione creditoria dell'Ente e in base al principio di economicità della gestione, che impone di non consentire rateizzazioni per importi a tal punto esigui da divenire antieconomici, la predetta facoltà dovrà essere assoggettata alle condizioni di seguito indicate.

Coloro i quali intendono chiedere una dilazione di pagamento ulteriore rispetto a quanto previsto come modalità di pagamento ordinaria, dovranno protocollare idonea domanda di rateazione.

Si precisa che l'ulteriore rateazione sarà ammessa solo per importi superiori ad € 5.000,00

Il pagamento in forma rateale sarà articolato indicato nella tabella di seguito riportata

Per importi superiori a € 5.000,00		
Acconto-1^ rata	20%	da versarsi contestualmente all'accettazione della proposta formulata dal Comune secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
2^ rata	30%	da versarsi entro 2 mesi dalla data di accettazione della proposta secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio

3^ rata - saldo	50%	da versarsi entro 4 mesi dalla data di accettazione della proposta e comunque entro 7 giorni lavorativi dalla data fissata per l'atto notarile secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
-----------------	-----	--

Si ricorda che la stipula dell'atto potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'intero importo dovuto e che l'eventuale rinuncia alla stipula dell'atto notarile non darà seguito alla restituzione delle quote già eventualmente incamerate dal Comune.

Articolo 10 – Stipula convenzione

La trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli avverrà a seguito di stipula di convenzione sostitutiva con atto pubblico o scrittura privata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La stipula dell'atto verrà effettuata da notaio scelto dall'interessato.

Tutte le spese inerenti e conseguenti ai procedimenti ivi descritti (spese notarili, catastali, ipotecarie, imposte se ed in quanto dovute) sono a carico del richiedente.

**Allegato D1) – Schema di convenzione di trasformazione senza affranca-
zione**

N. di Repertorio N. di Raccolta

Convenzione per cessione di diritto di proprietà di aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie senza rimozione dei vincoli di affrancazione.

REPUBBLICA ITALIANA

In , l'anno , il giorno
del mese di ,

Avanti a me Dottor Notaio in , iscritto presso il Collegio

Notarile di , sono comparsi:

-il signor , nato a il giorno , domiciliato per

la carica in Castano Primo, corso Roma s.n.c., che interviene al presente atto

non altrimenti che nella sua veste di Responsabile del Servizio

ed in rappresentanza del **COMUNE DI CASTANO PRIMO**, (in appresso

denominato "Comune") con sede in Castano Primo, corso Roma - Villa Ru-

sconi (codice fiscale - 86001510154), tale nominato con Decreto Sindacale n.

in data ed a quanto infra debitamente facoltizzato in forza delle delibe-

razione n. assunta dal Consiglio Comunale in data e del de-

creto sindacale n. del ;

- , nato a il giorno , residente a , via

(codice fiscale),

Detti Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo

premessi che

- il signor _____ con nota in data _____ protocollo n. _____

, ha presentato al Comune di Castano Primo, istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ssmmii, dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Comune di Castano Primo, via _____ ;

- l'area oggetto dell'istanza, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Castano Primo al foglio _____ , mappale _____ di superficie di mq. _____ con le seguenti coerenze _____ è compresa nel Piano Edilizia Economico Popolare approvato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero è compresa nell'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865;

- con convenzione in data _____ n. _____ di repertorio Notaio di _____ , registrato a _____ il _____ al n. _____ serie 1 Atti Pubblici e trascritto all'Agenzia del Territorio di _____ il _____ al n. _____ è stato costituito a favore di _____ il diritto di superficie sull'area summenzionata;

- al signor _____ , come da atto pubblico tra il medesimo e _____ sono state assegnate (avvero cedute) le seguenti unità immobiliari: alloggio n. _____ composto da _____ con annessa cantina n. _____ e soffitta n. _____ nonché giardino pertinenziale – box auto n. _____ posto auto n. _____ il tutto censito al N.C.E.U. di _____ , sezione _____ foglio _____ particella _____ subalterno _____ ;

- al Signor _____ , sono attribuiti complessivi millesimi _____ (_____) del fabbricato di via _____ ,

- detta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castano Primo _____ che in origina-

le si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, precisando che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno e non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. del , esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità da seguire per la cessione del diritto di proprietà ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 448/98 ssmmii;

- il Signor , in qualità di proprietario delle unità di cui infra, si è dichiarato disponibile a versare al Comune il corrispettivo previsto, stabilito dal Servizio in Euro (), come risulta da provvedimento del responsabile in data .

- che l'attuale dettato del comma 46 dell'articolo 31 della legge 448/98 ssmmii, prevede quale durata della presente convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) 20 anni diminuiti del tempo trascorso fra la convenzione stipulata in data che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella odierna della nuova convenzione;

tutto ciò premesso

ed approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Cessione proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Castano Primo, così come sopra detto rappresentato,

cede

al signor _____, che accetta ed acquista, quanto segue:

- in Comune di Castano Primo, via _____, la proprietà dell'area indicata in premessa per la quota indivisa di _____ millesimi, relativa alle unità immobiliari denunziate in quei registri di Catasto Fabbricati con schede registrate a Milano il _____ al n. _____ ed allibrato dallo stesso Ufficio al foglio (_____) con i seguenti mappali:

- _____ (_____) - piano terreno - categoria _____ - classe _____ - vani

- R.C.E. _____ ;

- _____ (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ e

- _____ (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ .

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: _____ .

Coerenze del box: _____ .

Coerenze della cantina: _____ .

Salvo errore e come meglio in fatto.

Di conseguenza ai sensi dell'art. 31, comma 45 e comma 47 della legge 448/98 ssmii, il diritto di superficie relativamente alle unità immobiliari sopra descritte e trasferito al qui comparso signor _____ in forza di atto ricevuto in data _____ al n. _____ di repertorio dal Notaio _____ di _____, registrato a _____ il dì _____ al n. _____ serie _____ atti Pubblici e trascritto

all'Agenzia del Territorio di il al n. , viene trasformato in diritto di piena proprietà.

Art. 2

Sostituzione obbligazioni convenzionali

Il Comune di Castano Primo ed il signor , dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, come trasferite agli stessi in forza dell'atto di vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del signor e come sopra descritte, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune, come sopra detto rappresentato ed il signor pertanto danno atto che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni.

Mantengono validità, sino alla scadenza della presente convenzione sostitutiva, gli articoli inerenti il possesso dei requisiti soggettivi previsti nella convenzione originaria.

Art. 3

Corrispettivo per la cessione in proprietà pro-quota

Ai sensi di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. del il signor ha versato al Comune di Castano Primo la somma di Euro (), come segue:

Per detta somma il Comune rilascia quietanza nella forma più ampia, come da bonifico eseguito a mezzo a favore della Tesoreria comunale (CRO n.) e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio

scarico da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Art.4

Determinazioni del prezzo delle unità immobiliari
e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

Fino allo scadere della sopra richiamata convenzione stipulata in data _____ è cioè sino _____ il prezzo di cessione verrà stabilito secondo i criteri nella stessa contenuti.

Art. 5

Criteri per la determinazione e la revisione periodica
dei canoni di locazione

Fino allo scadere della sopra richiamata convenzione stipulata _____ e cioè sino al _____ il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione, fatte salve le specifiche indicazioni della convenzione originaria.

I canoni annui successivi saranno aggiornati sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Art. 6

Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati

Fino allo scadere della sopra richiamata convenzione stipulata in data _____ e cioè sino al _____ in forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dei signori _____ relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, il signor _____ si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Fotocopia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Castano Primo, con strumento idoneo a certificare l'avvenuta consegna, entro 6 (sei) mesi da ogni trasferimento.

In caso di inadempienza, verrà applicata, nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'articolo 3 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario, di una penale, in caso di sub-locazione, pari all'intero contributo di cui all'art.

16 del Testo Unico emanato con il D.P.R. n. 380/2001.

Fotocopia autenticata del contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune di Castano Primo, con strumento idoneo a certificare l'avvenuta consegna, entro 6 (sei) mesi dalla stipula.

In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del locatore una sanzione pecuniaria pari ad una mensilità del canone riferita alla data del contratto.

Art. 7

Durata della convenzione

La presente convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge 448/98 e successive modifiche ed integrazioni ha validità di anni 20 (venti) a partire dal e vincola il signor _____ ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 8

Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti

Ai sensi dell'art. 18. primo comma, lettera b), del D.Lgs 6 giugno 2001, n. 378, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art. 9

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese del signor _____ o successivi aventi causa.

Art. 10

Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Milano.

Art. 11

Varie e fiscali

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del signor _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali.

Ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della Legge 549/95 e successive modifiche integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973 il presente atto sconta imposta di registro in misura fissa e gode dell'esenzione dalle imposte di bollo ipotecarie e catastali e ciò in ossequio della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E in data 16 febbraio 2015.

Vengono approvate specificatamente le seguenti clausole: art. 4 (determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni), art. 6 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 7 (durata della convenzione), art. 8 (sanzioni a carico dei soggetti inadempienti).

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E

richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai Componenti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono alle

ore

Con-

sta di fogli scritti in parte con mezzi meccanici da persona di
mia fiducia ed in parte a mano da me per pagine

Allegato D2) – Schema di convenzione trasformazione e affrancazione per decorso dei 20 anni dal primo convenzionamento

N. di Repertorio N. di Raccolta

Convenzione per cessione di diritto di proprietà di aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie con rimozione dei vincoli di affrancazione ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

REPUBBLICA ITALIANA

In , l'anno , il giorno del mese di ,

Avanti a me Dottor Notaio in , iscritto presso il Collegio

Notarile di , sono comparsi:

-il signor , nato a il giorno , domiciliato per

la carica in Castano Primo, corso Roma s.n.c., che interviene al presente atto

non altrimenti che nella sua veste di Responsabile del Servizio

ed in rappresentanza del **COMUNE DI CASTANO PRIMO**, (in appresso

denominato "Comune") con sede in Castano Primo, corso Roma - Villa Ru-

sconi (codice fiscale - 86001510154), tale nominato con Decreto Sindacale n.

in data ed a quanto infra debitamente facoltizzato in forza della delibe-

razione n. assunta dal Consiglio Comunale in data e del decreto

sindacale n. del ;

- , nato a il giorno , residente a , via

(codice fiscale),

Detti Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo

premessi che

- il signor _____ con nota in data _____ protocollo n. _____

, ha presentato al Comune di Castano Primo, istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ssmii, dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Comune di Castano Primo, via _____ ;

- l'area oggetto dell'istanza, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Castano Primo al foglio _____ , mappale _____ di superficie di mq. _____ con le seguenti coerenze _____ è compresa nel Piano Edilizia Economico Popolare approvato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero è compresa nell'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865;

- con convenzione in data _____ n. _____ di repertorio Notaio di _____ , registrato a _____ il _____ al n. _____ serie 1 Atti Pubblici e trascritto all'Agenzia del Territorio di _____ il _____ al n. _____ è stato costituito a favore di _____ il diritto di superficie sull'area summenzionata;

- al signor _____ , come da atto pubblico tra il medesimo e _____ sono state assegnate (avvero cedute) le seguenti unità immobiliari: alloggio n. _____ composto da _____ con annessa cantina n. _____ e soffitta n. _____ nonché giardino pertinenziale – box auto n. _____ posto auto n. _____ il tutto censito al N.C.E.U. di _____ , sezione _____ foglio _____ particella _____ subalterno _____ ;

- al Signor _____ , sono attribuiti complessivi millesimi _____ (_____) del fabbricato di via _____ ,

- detta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Castano Primo che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, precisando che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno e non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. , esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità da seguire per la cessione del diritto di proprietà ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 448/98 ssmii;

- il Signor , in qualità di proprietario delle unità di cui infra, si è dichiarato disponibile a versare al Comune il corrispettivo previsto, stabilito dal Servizio in Euro (), come risulta da provvedimento del responsabile in data .

- che l'attuale dettato del comma 46 dell'articolo 31 della legge 448/98 smi, prevede quale durata della presente convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) 20 anni diminuiti del tempo trascorso fra la convenzione stipulata in data che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella odierna della nuova convenzione;

tutto ciò premesso

ed approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Cessione proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Castano Primo, così come sopra detto rappresentato,

cede

al signor _____, che accetta ed acquista, quanto segue:

- in Comune di Castano Primo, via _____, la proprietà dell'area indicata in premessa per la quota indivisa di _____ millesimi, relativa alle unità immobiliari denunziate in quei registri di Catasto Fabbricati con schede registrate a Milano il _____ al n. _____ ed allibrato dallo stesso Ufficio al foglio (_____) con i seguenti mappali:

- _____ (_____) - piano terreno - categoria _____ - classe _____ - vani

- R.C.E. _____ ;

- _____ (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ e

- _____ (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ .

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: _____ .

Coerenze del box: _____ .

Coerenze della cantina: _____ .

Salvo errore e come meglio in fatto.

Di conseguenza ai sensi dell'art. 31, comma 45 e comma 47 della legge 448/98 ssmii, il diritto di superficie relativamente alle unità immobiliari sopra descritte e trasferito al qui comparso signor _____ in forza di atto ricevuto in data _____ al n. _____ di repertorio dal Notaio _____ di _____, registrato a _____ il dì _____ al n. _____ serie _____ atti Pubblici e trascritto all'Agenzia del Territorio di _____ il _____ al n. _____, viene trasformato

in diritto di piena proprietà.

Art. 2

Sostituzione obbligazioni convenzionali

Il Comune di Castano Primo ed il signor _____, dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, come trasferite agli stessi in forza dell'atto di vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del signor _____ e _____ come sopra descritte, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 3

Corrispettivo per la cessione in proprietà pro-quota

Ai sensi di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ il signor _____ ha versato al Comune di Castano Primo la somma di Euro _____ (_____), come segue:

Per detta somma il Comune rilascia quietanza nella forma più ampia, come da bonifico eseguito a mezzo _____ a favore della Tesoreria comunale (CRO n. _____) e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Art.4

Determinazioni del prezzo delle unità immobiliari

e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

Fino allo scadere della sopra richiamata convenzione stipulata in data _____ e cioè sino al _____ il prezzo di cessione verrà stabilito secondo i criteri nel-

la stessa contenuti.

Essendo tale termine già decorso non sono più applicabili gli obblighi convenzionali legati ai criteri per stabilire il prezzo di rivendita e la verifica dei requisiti soggettivi degli acquirenti. Le porzioni immobiliari il cui titolo dominicale è stato mutato in piena proprietà dalla precedente proprietà superficaria potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono, pertanto, i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione sopra citata relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Castano Primo in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

Art. 5

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese del signor _____ o successivi aventi causa.

Art. 6

Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Milano.

Art. 7

Varie e fiscali

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del signor _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali.

Ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della Legge 549/95 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973 s.m.i. il presente atto sconta imposta di registro in misura fissa e gode dell'esenzione dalle imposte di bollo ipotecarie e catastali e ciò in ossequio della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E in data 16 febbraio 2015.

Vengono approvate specificatamente le seguenti clausole: art. 4 (determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni), art. 6 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 7 (durata della convenzione), art. 8 (sanzioni a carico dei soggetti inadempienti).

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai Componenti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono alle ore _____

Con- sta di _____ fogli scritti in parte con mezzi meccanici da persona di _____ mia fiducia ed in parte a mano da me per pagine _____

Allegato D3) – Schema di convenzione trasformazione e affrancazione richiesta dall'interessato

N. di Repertorio N. di Raccolta

Convenzione per cessione di diritto di proprietà di aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie con rimozione dei vincoli di affrancazione ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

REPUBBLICA ITALIANA

In , l'anno , il giorno
del mese di ,

Avanti a me Dottor Notaio in , iscritto presso il Collegio

Notarile di , sono comparsi:

-il signor , nato a il giorno , domiciliato per

la carica in Castano Primo, corso Roma s.n.c., che interviene al presente atto

non altrimenti che nella sua veste di Responsabile del Servizio

ed in rappresentanza del **COMUNE DI CASTANO PRIMO**, (in appresso

denominato "Comune") con sede in Castano Primo, corso Roma - Villa Ru-

sconi (codice fiscale - 86001510154), tale nominato con Decreto Sindacale n.

in data ed a quanto infra debitamente facoltizzato in forza della delibe-

razione n. assunta dal Consiglio Comunale in data e del decreto

sindacale n. del ;

- , nato a il giorno , residente a , via

(codice fiscale),

Detti Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo

premessi che

- il signor _____ con nota in data _____ protocollo n. _____

, ha presentato al Comune di Castano Primo, istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota con contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ssmii, dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Comune di Castano Primo, via _____ ;

- l'area oggetto dell'istanza, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Castano Primo al foglio _____ , mappale _____ di superficie di mq. _____ con le seguenti coerenze _____ è compresa nel Piano Edilizia Economico Popolare approvato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero è compresa nell'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971, n. 865;

- con convenzione in data _____ n. _____ di repertorio Notaio di _____ , registrato a _____ il _____ al n. _____ serie 1 Atti Pubblici e trascritto all'Agenzia del Territorio di _____ il _____ al n. _____ è stato costituito a favore di _____ il diritto di superficie sull'area summenzionata;

- al signor _____ , come da atto pubblico tra il medesimo e _____ sono state assegnate (avvero cedute) le seguenti unità immobiliari: alloggio n. _____ composto da _____ con annessa cantina n. _____ e soffitta n. _____ nonché giardino pertinenziale – box auto n. _____ posto auto n. _____ il tutto censito al N.C.E.U. di _____ , sezione _____ foglio _____ particella _____ subalterno _____ ;

- al Signor _____ , sono attribuiti complessivi millesimi _____ (_____) del fabbricato di via _____ ,

- detta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castano Primo che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, precisando che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno e non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. , esecutiva ai sensi di legge, sono state fissate le modalità da seguire per la cessione del diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità (c.d. affrancazione) ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 448/98 ssmii;

- il Signor , in qualità di proprietario delle unità di cui infra, si è dichiarato disponibile a versare al Comune i corrispettivi previsto, stabilito dal Servizio in Euro () per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed in Euro () per la rimozione dei vincoli di commerciabilità , come risulta da provvedimento del responsabile in data .

- che l'attuale dettato del comma 46 dell'articolo 31 della legge 448/98 ssmii, prevede quale durata della presente convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) 20 anni diminuiti del tempo trascorso fra la convenzione stipulata in data che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella odierna della nuova convenzione;

tutto ciò premesso

ed approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Cessione proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Castano Primo, così come sopra detto rappresentato,

cede

al signor _____, che accetta ed acquista, quanto segue:

- in Comune di Castano Primo, via _____, la proprietà dell'area indicata in premessa per la quota indivisa di _____ millesimi, relativa alle unità immobiliari denunciate in quei registri di Catasto Fabbricati con schede registrate a Milano il _____ al n. _____ ed allibrato dallo stesso Ufficio al foglio (_____) con i seguenti mappali:

- (_____) - piano terreno - categoria _____ - classe _____ - vani

- R.C.E. _____ ;

- (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ e

- (_____) - piano _____ - categoria _____ - classe _____ - metri quadrati _____ - R.C.E. _____ .

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: _____ .

Coerenze del box: _____ .

Coerenze della cantina: _____ .

Salvo errore e come meglio in fatto.

Di conseguenza ai sensi dell'art. 31, comma 45 e comma 47 della legge

448/98 smi, il diritto di superficie relativamente alle unità immobiliari sopra descritte e trasferito al qui comparso signor _____ in forza di atto ricevuto in data _____ al n. _____ di repertorio dal Notaio _____ di _____, registrato a _____ il dì _____ al n. _____ serie _____ atti Pubblici e trascritto all'Agenzia del Territorio di _____ il _____ al n. _____, viene trasformato in diritto di piena proprietà.

Art. 2

Sostituzione obbligazioni convenzionali

Il Comune di Castano Primo ed il signor _____, dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, come trasferite agli stessi in forza dell'atto di vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del signor _____ e _____ come sopra descritte, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 3

Corrispettivo per la cessione in proprietà pro-quota e per l'affrancazione dei vincoli

Ai sensi di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del il signor _____ ha versato al Comune di Castano Primo la somma di Euro _____ (_____), come segue:

Per detta somma il Comune rilascia quietanza nella forma più ampia, come da bonifico eseguito a mezzo _____ a favore della Tesoreria comunale (CRO n. _____) e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari

liari.

Art.4

Determinazioni del prezzo delle unità immobiliari
e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

Fino allo scadere della sopra richiamata convenzione stipulata in data e cioè sino al il prezzo di cessione verrà stabilito secondo i criteri nella stessa contenuti. Avendo il Signor pagato il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di commerciabilità non sono più applicabili gli obblighi convenzionali legati ai criteri per stabilire il prezzo di rivendita e la verifica dei requisiti soggettivi degli acquirenti. Le porzioni immobiliari il cui titolo dominicale è stato mutato in piena proprietà dalla precedente proprietà superficiaria potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono, pertanto, i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione sopra citata relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Castano Primo in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

Art. 5

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese del signor o

successivi aventi causa.

Art. 6

Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Milano.

Art. 7

Varie e fiscali

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del signor _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali.

Ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della Legge 549/95 e successive modifiche integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973 s.m.i. il presente atto sconta imposta di registro in misura fissa e gode dell'esenzione dalle imposte di bollo ipotecarie e catastali e ciò in ossequio della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E in data 16 febbraio 2015.

Vengono approvate specificatamente le seguenti clausole: art. 4 (determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni), art. 6 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 7 (durata della convenzione), art. 8 (sanzioni a carico dei soggetti inadempienti).

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E

richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai
Componenti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono alle
ore

Con-

sta di fogli scritti in parte con mezzi meccanici da persona di
mia fiducia ed in parte a mano da me per pagine