



COMUNE DI ITTIRI
(Provincia di Sassari)

PROCEDURA PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

(Documento allegato "A" alla deliberazione del C.C. n. __ del 29.12.2021)

ART.1
PREMESSA

Il Comune di Ittiri(SS), con le seguenti deliberazioni del Consiglio comunale, ha approvato all'interno del centro urbano n.4 Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P), ai sensi della Legge n. 167/1962, rispettivamente nelle località di "Missingiagu", "Nuragheddu", "Via XXV Luglio" e "Su Padru", piani tutti regolarmente approvati anche dalla RAS, Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con rispettivi Decreti Assessoriali:

- PEEP Zona C1 Nuragheddu approvato con delibera di C.C. n. 38 del 26/04/1975;
- PEEP Zona C2 Via XXV Luglio approvato con delibera di C.C. n. 38 del 26/04/1975;
- PEEP Zona C3 Missingiagu approvato con delibera di C.C. n. 38 del 26/04/1975;
(Tutti i PEEP suddetti sono stati approvati dalla RAS con DPGR n. 95 del 01/04/1976.)
- PEEP Zona C9 Su Padru approvato con delibera di C.C. n. 90 del 23/09/1988;
(PEEP approvato dalla RAS con Decreto Assessoriale n. 223/U del 27/02/1989).

Nell'ambito degli stessi Piani, il Comune ha stipulato le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree ai legittimi assegnatari. Per espressa previsione di legge, tali convenzioni prevedono un vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel libero mercato solo a determinate condizioni.

La sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015, n. 18135 ha statuito che tale vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario e il Comune, segue il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, con efficacia indefinita. Tale sentenza, peraltro, afferma che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo è stato oggetto, nel tempo, di un'interpretazione ondivaga, che ha risentito della

successione anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale, che poneva in dubbio l'applicabilità di detti vincoli oltre il primo avente causa (Cass., Sez. 2, 4 aprile 2011 n. 7630 Cass., sez. 2, 2 ottobre 2000 n. 13006).

La stessa Cassazione, tuttavia, aveva avuto modo di ribadire, anche in passato, che, con riguardo agli alloggi costruiti in base a convenzione PEEP i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione non si applicano solo alla prima cessione, osservando che le norme in materia “...non pongono limiti di tempo al divieto di alienazione del diritto di superficie degli alloggi di edilizia convenzionata per un prezzo diverso da quello stabilito dai comuni o dai loro consorzi” (Cass. Sent. 12 gennaio 2011 n. 506) e “...che siffatta interpretazione della clausola contrattuale è in linea con le finalità sociali della normativa in esame, diretta ad agevolare a livello collettivo, l'accesso alla proprietà della casa d'abitazione, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni.” (Cass. Sent. 10 febbraio 2010, n. 3018).

La rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31, combinato disposto dei commi dal 47 al 49-quater, ma in particolare dai commi 48 e 49-bis, disciplinanti i requisiti di accesso al beneficio e le modalità di calcolo del corrispettivo di rimozione, nella sua ultima versione introdotta dall'art.22-bis della Legge 29.7.2021 n.108 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 31.05.2021 n.77, nonché dal DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”

ART.2

QUADRO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento per il presente procedimento è il seguente:

- L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996)
- L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.) DPR 380/2001 - art. 18
- L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi dal 47 al 49-quater nella versione aggiornata in seguito all'introduzione dell'art.22bis della Legge 29.7.2021 n.108 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 31.05.2021 n.77,
- L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2
- L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63
- DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”

ART.3

AMBITO DI APPLICAZIONE

La citata sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135 ha statuito la natura di obbligazione reale “*propter rem*” del vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione per cui, in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario ed il Comune, esso segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà. Tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Ittiri (SS), sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato.

Vanno specificate le seguenti distinzioni.

Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione. Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49 bis della L.448/1998 nella sua vigente versione.

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

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01/01/1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971. Peraltro, prima del 15/03/1992, data di entrata in vigore della L. 179/1992, erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. La Legge n. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata Legge n. 662/1996.

Per tali convenzioni, appunto quelle sottoscritte fino al 31.12.1996, non è pertanto necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli che, a discrezione dei soggetti interessati, potrebbe però essere richiesta per la eliminazione dei vincoli di natura pattizia eventualmente presenti nella convenzione stipulata tra le parti (*Es. in alcuni casi di contratti ante 1997 si prevede che il proprietario possa vendere a chiunque dopo 20 anni con obbligo però di versare al Comune la differenza tra valore iniziale e finale determinato dall'UTE.*)

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

Come detto sopra, la Legge n.662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge. Dalla lettura combinata dei commi 49-bis e 49-ter della L. 448/1998 risulta applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

ART.4

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

I commi 47 e 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, nella versione attualmente vigente, prevedono quanto segue, relativamente alle aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71:

“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”. Omissis

((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)).

In virtù di tale norma è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità, su proposta del Comune di Ittiri(SS), ma adesso anche per iniziativa degli interessati, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.

Su questa specifica tematica, il Comune di Ittiri(SS), anche per evitare possibili situazioni di disparità di trattamento tra assegnatari, intende procedere mediante conferma dell'applicazione del procedimento già disciplinato, per i PEEP di "Missingiagu", "Nuragheddu" e "Via XXV Luglio", con precedente deliberazione C.C. n.36 del 27.6.1996 (*individuazione aree in diritto superficie*) e successive deliberazioni G.C. n.318 del 21.10.1998, G.C. n.9 del 24.1.2006 successivamente rettificata con deliberazione G.C.n.148 del 30.10.2007, con le quali sono stati determinati i costi e criteri di trasformazione per ciascuna delle aree interessate sulla base di una perizia di stima peraltro approvata dall'allora Ufficio Tecnico Erariale di Sassari.

Per quanto concerne invece il PEEP di "Su Padru", con la predetta deliberazione G.C. n.9/2006, successivamente integrata e rettificata con deliberazioni G.C.n.216 del 19.12.2006 e G.C.n.148 del 30.10.2007, si stabiliva che, ai fini della determinazione del corrispettivo di trasformazione, doveva farsi riferimento alle "disposizioni della normativa vigente" ed in particolare all'art.31, comma 47 della Legge n.448/98 nel testo che oggi risulta pedissequamente ripristinato nella vigenza con la novella ai commi 47 e 48 dell'art.31 introdotta recentemente con l'art.22bis della Legge 29.07.2021 n.108 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 31.05.2021 n.77, prima integralmente riportati ed ai quali si fa espresso rinvio.

Quindi, relativamente al calcolo del corrispettivo di trasformazione per il **PEEP di "Su Padru"**, si può dire che valgono le stesse norme oggi vigenti e che quindi alle richieste di trasformazione di aree che saranno presentate per il futuro può utilmente applicarsi il criterio di calcolo previsto dal presente elaborato al successivo art.10, lett.A) con la precisazione che 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.

Si precisa inoltre che rimangono a carico dei richiedenti anche i costi inerenti e conseguenti alla stipula della nuova convenzione, ivi compresi i diritti di istruttoria della pratica che il Comune di Ittiri determinerà con deliberazione della Giunta comunale contestualmente all'approvazione degli schemi-tipo di contratto di cui al successivo art.9.

L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata all'Ufficio Contratti del Comune di Ittiri (SS), utilizzando la modulistica predisposta a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, quantificate in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

ART.5

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

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

ART.6

PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

La rimozione avviene su specifica istanza, in bollo, che dovrà essere presentata all'Ufficio Contratti del Comune di Ittiri(SS), utilizzando la modulistica che sarà appositamente predisposta per la semplificazione degli adempimenti da parte dei richiedenti. Alla richiesta dovrà essere contestualmente allegata l'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, quantificate in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

L'Ufficio predetto, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, etc.) e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 30 giorni dall'istanza, il nulla osta alla richiesta presentata ed il corrispettivo per la rimozione dei vincoli calcolato sulla base dei criteri stabiliti dal DM Economia e Finanze n.151/2020 e dal presente documento. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 120 giorni dalla data della comunicazione entro il quale dovrà essere definita l'intera procedura con la stipula della nuova convenzione. Il termine di 30 giorni di cui sopra potrà essere interrotto per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione dei vincoli e, in tal caso, provvedere contestualmente a corrispondere il corrispettivo dovuto a favore del Comune di Ittiri(SS).

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli potrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica. Lo stesso esito è comunque previsto nel caso di mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, anche di natura pattizia, sarà formalizzata con la stipula di una nuova convenzione con il Comune, nelle forme dell'atto pubblico-amministrativo o scrittura privata autenticata, davanti al Segretario comunale di Ittiri(SS) e sarà soggetto a registrazione e trascrizione presso il servizio di pubblicità immobiliare della competente Agenzia delle Entrate. E' sempre fatta salva la possibilità di scelta di

un notaio di fiducia da parte del richiedente, da formalizzare all'atto di accettazione della proposta del corrispettivo dovuto da parte del Comune.

La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema-tipo adottato con apposita deliberazione della Giunta comunale, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui al successivo art.11. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita all'ufficiale rogante che ne farà espressa menzione nell'atto. Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di istruttoria e rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 120 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte dell'Ufficio Contratti, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

ART.7
SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE
LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971, oltre che le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento e che si obblighino a pagare il corrispettivo ed ogni altro onere previsto per disposizione di legge o per determinazione del Comune di Ittiri.

ART.8
RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI ANCHE CONTESTUALE ALLA
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

In virtù della L. 448/1998 è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione. In tal caso il Comune di Ittiri(SS), oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis (*vincoli convenzionali*) che di quello previsto dal comma 48 (*Trasformazione in diritto di proprietà*) nella misura risultante dall'applicazione di quanto prima stabilito dall'art. 4 del presente provvedimento.

L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata all'Ufficio Contratti del Comune di Ittiri(SS), utilizzando la modulistica predisposta a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, quantificate in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

E' inoltre ammessa la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche con riferimento alle convenzioni stipulate in diritto di superficie. In questo caso il richiedente dovrà provvedere al versamento del solo corrispettivo previsto dal comma 49-bis (*vincoli convenzionali*) e dal DM Economia e Finanze n.151/2020.

ART.9
MODULISTICA

L'Ufficio Contratti del Comune renderà disponibile sul portale comunale, in apposita sezione, tutta la modulistica necessaria alla presentazione delle diverse istanze previste dal presente documento (*Rimozione vincoli, Trasformazione in diritto proprietà e/o entrambe, in unica istanza*) e l'indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti.

Il relativo contratto sarà stipulato sulla base degli schemi-tipo di convenzione preventivamente approvati con deliberazione della Giunta comunale. Contestualmente all'approvazione degli schemi-tipo di contratto, la Giunta comunale determinerà le spese di istruttoria dovute per ciascun procedimento tenendo conto della tipologia (*Rimozione vincoli, Trasformazione in diritto proprietà e/o entrambe*) e della diversa complessità ed impegno richiesto in termini di ricerca, studio e definizione della procedura nel suo complesso, fino alla registrazione, trascrizione e voltura presso l'Agenzia delle Entrate competente.

ART.10
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

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

((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. Omissis..

Il calcolo del corrispettivo di affrancazione dei vincoli è dunque strettamente legato a quello risultante dall'applicazione del calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previsto dal comma 48 del quale, per agevolarne la lettura coordinata, si riproduce il testo, come già fatto al precedente art.4:

((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.

A) Calcolo del corrispettivo per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà(Cc48)

Il riferimento che la norma fa all'art.5bis, c.1, del D.L. n.333/1992 convertito in Legge n.359/1992, associa il corrispettivo di trasformazione, e dunque anche quello collegato di affrancazione dai vincoli, alla determinazione del valore venale dell'area in quanto il corrispettivo predetto, per ciascuna area PEEP, sarà pari al 60% della media tra il valore venale e il reddito dominicale rivalutato ed al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie e, nello specifico, secondo la seguente formula:

$$Cc.48 = [60\%*(Vv.area+RDv)/2 - Co]*Mp$$

Dove:

- Cc.48 è il corrispettivo di trasformazione ex c.48 art.31;
- Vv.area è il valore venale attuale dell'area determinato (vedi stima successivo punto B);
- RDv è il reddito dominicale rivalutato;
- Co è l'onere, rivalutato Istat, già pagato per la concessione in diritto di superficie;
- Mp è la quota millesimale della proprietà.

Si precisa che il costo dell'area così determinato, non può essere maggiore di quello stabilito annualmente dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della richiesta di trasformazione e che il corrispettivo di trasformazione(Cc.48), in ogni caso, non potrà risultare superiore all'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.

Come già precisato all'art.4, il calcolo del corrispettivo prima descritto è applicabile per le future richieste di trasformazione delle aree comprese nel solo PEEP di "Su Padru" in quanto la procedura di calcolo allora stabilita è uguale a quella oggi vigente, mentre invece per le aree comprese negli altri PEEP di "Missingiagu", "Nuragheddu" e "Via XXV Luglio" trattasi di un calcolo puramente teorico finalizzato esclusivamente a rendere effettivo il calcolo sul corrispettivo di rimozione dei vincoli in quanto, già con proprie deliberazioni consiliari, prima richiamate all'art.4, il Comune di Ittiri, con perizia di stima peraltro approvata dall'allora Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, ha previsto il costo della relativa trasformazione per ciascuna delle singole aree cedute in diritto di superficie ai legittimi assegnatari e ponendo a carico dei richiedenti i costi inerenti e conseguenti alla stipula della nuova convenzione.

Si dà atto in proposito che, con la presente deliberazione ed al fine di evitare possibili disparità di trattamento tra assegnatari, il Comune di Ittiri conferma, per le aree comprese nei PEEP di "**Missingiagu**", "**Nuragheddu**" e "**Via XXV Luglio**", quanto già stabilito con precedente deliberazione C.C. n.36 del 27.6.1996 (*individuazione aree in diritto superficie*) e successive deliberazioni G.C. n.318 del 21.10.1998 e G.C. n.9 del 24.1.2006 (*Determinazione oneri e relativo*

calcolo), successivamente rettificata con deliberazione G.C.n.148 del 30.10.2007, cui si fa espresso rinvio ai fini del calcolo del costo di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà.

B) Determinazione del valore venale (*Vv.area*) ai fini del calcolo del corrispettivo ex art. 31, c.48

In primo luogo deve dunque determinarsi l'attuale valore venale (*Vv.area*), o di mercato, delle aree PEEP, procedendo ad una stima dello stesso in base ai criteri di seguito specificati:

B.1) Il valore venale attuale dell'area è determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare la media tra il valore OMI per le abitazioni di civile e quelle di tipo economico. Il valore medio predetto, espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato, viene moltiplicato per un coefficiente teorico fisso finalizzato alla valutazione dell'incidenza media del costo dell'area sull'intero fabbricato che, nel caso delle abitazioni PEEP, può essere utilmente rapportato ai limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, tipologia di nuova costruzione, stabiliti nel tempo dalla Regione Sardegna (*attualmente 16%*) e che, per i fabbricati PEEP realizzati nel Comune di Ittiri può essere quantificato nella percentuale di incidenza media del **20%**. Tale percentuale potrà subire modifiche nel tempo, da approvare con deliberazione della G.C., in base all'andamento del mercato immobiliare riferito al costo delle aree edificabili e delle abitazioni.

Si stabilisce inoltre che per le convenzioni stipulate da oltre n.20 anni si utilizzano i valori medi OMI minimi, come prima determinati, mentre per le convenzioni stipulate non oltre n.20 anni si utilizzano i valori medi OMI massimi, sempre riferiti alle stesse tipologie di abitazioni.

Si ribadisce che, in ogni caso, il costo totale dell'area risultante dal calcolo prima descritto non potrà risultare maggiore di quello stabilito annualmente dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della richiesta di trasformazione e/o rimozione dei vincoli.

C) Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (CRV)

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

Per le aree cedute in proprietà e in diritto di superficie:

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

dove

CRV = è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

Cc.48 = è il corrispettivo(teorico) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinato come al punto C) seguente applicando il valore venale dell'area stimato secondo i criteri di cui al precedente punto A);

QM = è la quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = è il numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie che è stabilito *convenzionalmente* in n.30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione;

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

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

$$CRVs = CRV * 0,5$$

dove

CRVs = è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli nelle convenzioni in diritto di superficie di durata tra i 60 e 99 anni;

ART.11
*DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI*

Come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta della parte istante, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 *-quater* del codice civile, possono essere effettuate solo dopo il pagamento della prima rata. E' ammesso il pagamento rateale, nelle modalità di seguito stabilite, anche senza garanzia fideiussoria ma in questo caso la stipulazione della nuova convenzione per la rimozione del vincolo potrà essere perfezionata solo successivamente al pagamento dell'ultima rata prevista dal piano approvato dal Comune.

Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto da versare entro il termine di 30 gg dal ricevimento del nulla osta alla richiesta di rimozione dei vincoli e di comunicazione del relativo costo da parte del responsabile del procedimento;
- massimo n.3 ulteriori rate costanti bimestrali per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali.

ART.12
NORMA FINALE

Per quanto non previsto dal presente documento, si fa rinvio alle vigenti disposizioni di legge in materia, richiamate al precedente art.2, ed in particolare al DM Economia e Finanze n.151 28 Settembre 2020 n.151 *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*.