



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
 SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI
 CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI PEEP**

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 14 /11/2023)

Indice

Art. 1 - Contenuto del Regolamento.....	2
Art. 2 - Normativa di riferimento e campo di applicazione.....	2
Art. 3 - Soggetti che possono fare richiesta.....	3
Art. 4 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.....	3
Art 4.1 - Calcolo del corrispettivo.....	4
Art. 5 - Rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli immobili e loro pertinenze nonché dei requisiti soggettivi.....	6
Art. 5.1 - Calcolo del corrispettivo.....	6
Art. 6 - Procedura.....	8
Art. 7 - Modalità di pagamento.....	9
Art. 8 - Spese.....	10
Art. 9 - Entrata in vigore.....	10



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Art. 1 - Contenuto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani PEEP approvati ai sensi delle leggi 167/1962 e n. 865/1971; il regolamento disciplina altresì la procedura per lo scioglimento dei vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Art. 2 - Normativa di riferimento e campo di applicazione

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
- L. 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
- L. 23/12/1998 n. 448, art. 45-49ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.M del MEF 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- D.L. 31/05/2021 n. 77 e legge di conversione n. 108/2021 art. 22 bis Modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
- D.L. 21/03/2022 n. 21 e legge di conversione del 20/05/2022 n. 51- art. 10 quinquies.

Ai sensi dell'art. 31 comma 45 della L. 448/1998, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della medesima legge n. 865/1971.

Ai sensi dell'art. 31 comma 46 della L. 448/1998, è possibile sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e smi, precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1, 4 e 5 della L. 10/1977 alle seguenti condizioni:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originale e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 e smi, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter della L. 448/1998, la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Art. 3 - Soggetti che possono fare richiesta

I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione e/o rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della L. 448/1998 e smi sono i seguenti:

1. Trasformazione del diritto di superficie in proprietà: possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze, realizzati in aree PEEP, già concesse in diritto di superficie.
2. Rimozione dei vincoli convenzionali: possono rimuovere i limiti convenzionali i soggetti singoli, proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzati in aree PEEP concesse in diritto di superficie (in tal caso la rimozione può avvenire contestualmente alla trasformazione in proprietà) o concesse a suo tempo direttamente in proprietà o precedentemente trasformate in proprietà.

Art. 4 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Ai sensi dell'art. 31, commi 45, 47 e 48, della L. 448/1998 e smi, è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree edificate all'interno dei Piani di Zona approvati a norma della L.167/1962, ovvero nei Piani di Localizzazione delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricomprese nei piani di edilizia residenziale pubblica può essere richiesta su iniziativa dei soggetti interessati, ove siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Nell'ipotesi di comproprietà dell'alloggio l'istanza alla trasformazione deve essere avanzata congiuntamente da tutti i proprietari.

I soggetti interessati, e in caso di comproprietà tutti i comproprietari della singola unità abitativa, al fine di poter ottenere la trasformazione del diritto in superficie in proprietà debbono presentare formale istanza all'Amministrazione comunale secondo apposito modulo scaricabile sul sito web del Comune.

Il Comune risponde entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'istanza comunicando il corrispettivo dovuto per la trasformazione;

La trasformazione in diritto di proprietà sarà stipulata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e preceduta dal versamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 e smi così come individuato al successivo art. 4.1

Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico sopra menzionato non siano trascorsi venti anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/01, per una durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione. In tale casistica i vincoli sulla determinazione del prezzo, imposti dalla nuova convenzione sostitutiva, potranno essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dei successivi artt. 4.1(diritto superficie) e 5.1 (vincoli prezzo).

Qualora invece siano già trascorsi 20 anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale cessione in diritto di superficie delle aree, non occorre procedere alla stipula di una convenzione sostitutiva di cui al comma precedente, rimane comunque necessario stipulare una convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà previo pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 4.1 .

Art 4.1 - Calcolo del corrispettivo

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/1998, così come modificato in ultima istanza dall'art. 10 quinquies della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L. 21/2022: *"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,*



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

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.

L'art.37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 stabilisce che: *“L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”*

Ne deriva che la formula per il calcolo del corrispettivo ai sensi del comma 48 art. 31 L.448/1998 è il seguente:

$$C_{48} = [(Vva \times 0,6) - (P \times I)] \times (M / 1000)$$

dove:

C₄₈ = Corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 dell'art. 31 L. 448/1998

Vva = Valore venale dell'area determinato ai sensi del comma 1 dell'art. 37 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al D.P.R. n. 327/2001

P = Quota del corrispettivo della concessione del diritto di superficie o di proprietà, commisurato all'acquisizione in diritto di superficie dell'area, versato all'atto della stipula originaria

I = Indice ISTAT calcolato tra il mese in cui è stata sottoscritta la convenzione originaria ed il momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

M = Quota millesimale di proprietà generale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, comprese le eventuali pertinenze



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Art. 5 - Rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli immobili e loro pertinenze nonché dei requisiti soggettivi

Secondo quanto disposto dall'art. 31, commi 49bis e 49ter, della L. 448/1998 ed in ottemperanza al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020, si può procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse per i proprietari degli alloggi che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45, 46 e 47 della L. 448/1998, oppure contestualmente alla trasformazione in diritto di proprietà.

Tali vincoli possono essere rimossi esclusivamente dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

L'istanza di affrancazione può essere presentata dal proprietario o secondo apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune.

I vincoli si intendono decaduti e pertanto non si procede ad affrancazione, nei seguenti casi:

- immobili acquistati in origine in diritto di proprietà, decorsi vent'anni dalla stipulazione della convenzione;
- immobili che siano stati acquistati in diritto di superficie e siano stati in un secondo momento trasformati in diritto di proprietà piena, decorsi vent'anni dalla Convenzione originaria.

Art. 5.1 - Calcolo del corrispettivo

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, come previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998 è determinato secondo quanto disposto dal DM 151/2020 *“Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49bis, 49 ter e 49quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultate dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata”* secondo la seguente formula:



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

$$\mathbf{CRV = Cc.48 \times QM \times 0,5 (ADC - ATC) / ADC}$$

CRV = Corrispettivo Rimozione Vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultate dall'applicazione dell'art. 31, c. 28 della L. 448/1998

QM = Quota Millesimale

ADC = numero degli Anni di Durata della Convenzione

ATC = numero degli Anni, o frazione di essi, Trascorsi dalla data di stipula della Convenzione, fino alla durata massima della convenzione

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

$$\mathbf{CRVs = CRV \times 0,5}$$

CRVs = Corrispettivo Rimozione Vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

N.B. Si specifica che gli importi per la trasformazione e la rimozione dei vincoli sono due importi distinti e che ognuno di questi prevede il limite massimo sopra riportato. Nel caso in cui il richiedente scelga sia la trasformazione che la rimozione dei vincoli, gli importi saranno sommati e verrà emesso un solo avviso di pagamento.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso si cui all'art. 31 comma 49quater della L. 448/1998 per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

La rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Il calcolo di cui sopra in ossequio al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 viene applicato anche per l'affrancazione dai vincoli relativi ad immobili realizzati in aree PEEP in diritto di proprietà.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Art. 6 - Procedura

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte, che dovrà presentare apposita domanda sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile sul sito web del Comune.

La documentazione dovrà pervenire al Comune di Lastra a Signa tramite PEC ovvero a mezzo di raccomandata del servizio postale o consegna a mano al Protocollo Generale del Comune di Lastra a Signa, Piazza del Comune 17, 50055 – Lastra a Signa.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che ripartirà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'istanza completa provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata o PEC il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente con le relative modalità di accettazione e pagamento.

Entro i 15 giorni successivi a pena di decadenza dell'istanza il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta, la scelta del Pubblico Ufficiale Rogante e la scelta della modalità di pagamento del corrispettivo di cui all'art. 7 che segue oltre al pagamento di caparra pari a Euro 500,00 da versarsi tramite il sistema PagoPA.

Farà seguito la Determinazione Dirigenziale che riepiloga il procedimento e accerta l'entrata in bilancio.

Divenuta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in massimo 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

Si fa presente che la caparra versata al momento dell'accettazione sarà decurtata dal totale del corrispettivo e non potrà essere restituita al richiedente salvo cause dipendenti dall'Amministrazione.

Art. 7 - Modalità di pagamento

Il pagamento è effettuato esclusivamente tramite il sistema "PagoPA", previo avviso emesso dall'Ufficio.

1) La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione al netto della caparra già versata da effettuarsi prima della stipula del contratto.

2) Il corrispettivo potrà essere rateizzato, su scelta dell'interessato in 5 rate semestrali di cui la prima entro la sottoscrizione della stipula previa presentazione di fideiussione bancaria/assicurativa pari all'importo rateizzato a garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti.

Le rate dovranno essere corrisposte secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- 1° rata pari al 20% del corrispettivo complessivo decurtato della caparra già versata prima della sottoscrizione della convenzione;
- 2° rata pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- 3° rata pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- 4° rata pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- 5° rata pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Nel caso di scelta di pagamento rateale l'interessato dovrà presentare 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 D.Lgs. 385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città Metropolitana di Firenze)

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata.

La scadenza della polizza fideiussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Art. 8 - Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

Art. 9 - Entrata in vigore

Il presente regolamento è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 14/11/2023 e, ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni preliminari al codice civile, entra in vigore in data 15/12/2023 15° giorno successivo a quello della sua affissione all'Albo Pretorio online del Comune di Lastra a Signa.