



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Regolamento Comunale per la rimozione dei vincoli ai sensi (dell'art. 31, commi da 45 a 50 della legge 23/12/1998 n. 448 - modificato a seguito del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 10 novembre 2020 n. 280).

Premessa.....	3
ART. 1 - Ambito di applicazione	3
ART. 2 - Aree ammesse.....	4
ART. 3 - Destinatari del Regolamento.....	4
ART. 4 - Requisiti di ammissibilità delle domande	5
ART. 5 - Domanda.....	5
ART. 6 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.....	6
ART. 7 – Calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.	7
ART. 8 - Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi.	8
ART. 9 - Proposta e accettazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie	9
ART 10- Proposta di accettazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti al prezzo di massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.....	9
ART. 11 - Proposta ed accettazione del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali.....	10
ART. 12 - Perfezionamento del procedimento di cessione in proprietà e di eliminazione dei vincoli convenzionali.	11
ART. 13 - Modalità' di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali.....	11
ART. 14 - Dilazione di pagamento.....	12
ART. 15 - Entrata in vigore e abrogazioni.....	13

Premessa

Visto l'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà, ovvero per la cessione del diritto di superficie, e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo.

Considerato che la rimozione dei vincoli potrà avvenire dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione, dietro corrispettivo da pagare al comune.

Visto il quadro normativo il quale prevede che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49 - bis, 49 - ter, 49 - quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 48, 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. Visto che il Decreto del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE del 28 settembre 2020, n. 151 avente ad oggetto "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" ha modificato le norme in materia.

ART. 1 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica, (P.E.E.P, P.d.Z.) a suo tempo approvati e disciplinati in forza della legge 18.04.1962 n. 167, nonché ai sensi degli artt. 27 e 51 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla

locazione degli immobili di cui all'art. 35 comma 8 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i. nonché degli altri vincoli relativi ai requisiti degli acquirenti/affittuari degli alloggi.

ART. 2 - Aree ammesse

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, si intendono:

- le aree di cui all'articolo 31, comma 45, della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio di Lacchiarella;
- le aree di cui all'articolo 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di proprietà ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio di Lacchiarella.

ART. 3 - Destinatari del Regolamento

Sono soggetti destinatari del presente Regolamento:

- a) i singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà/superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., che possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi al diritto di superficie (da trasformarsi in diritto di proprietà), alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse nonché ai requisiti dei futuri assegnatari contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- b) I singoli proprietari degli immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate per la cessione in proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977) che possono avanzare richiesta di 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 contenuti nelle convenzioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 31, comma 49 ter, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ART. 4 - Requisiti di ammissibilità delle domande

Tutti i soggetti di cui all'art. 3 possono richiedere la trasformazione in diritto di proprietà e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) che siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree peep da parte del soggetto assegnatario (cooperativa, consorzio etc);
- b) che il proprietario/assegnatario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
- c) che sia già trascorso, dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di 15 anni in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
- d) che sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di 5 anni;
- e) che siano state cedute al Comune o in alternativa monetizzate le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione;
- f) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziale che delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e di quelle destinate a standard.

ART. 5 - Domanda

La domanda di rimozione dei vincoli deve indicare gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

La domanda può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

Alla domanda, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) la copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;

- b) la copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e. In assenza di tale documento è sufficiente la dichiarazione dell'Amministratore di condominio che attesti la quota millesimale dell'appartamento oggetto di applicazione del presente Regolamento;
- c) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area.
- d) dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito al rispetto delle condizioni generali di cui all'art. 4 con indicazione degli estremi dei provvedimenti amministrativi connessi alla procedura di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario e alla cessione e/o monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione ed a standard a favore del Comune.
- e) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dal richiedente all'assegnatario, anche a titolo di eventuale conguaglio per l'acquisizione dell'area di realizzazione delle unità immobiliari.

ART. 6 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda di cui all'articolo precedente, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale, sulla scorta della determinazioni assunte annualmente sul valore dei terreni ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e/o sull'Imposta Municipale propria (I.M.U.), procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23.12.1998 n. 448, sulla base della seguente formula:

$$C1 = [(V.A. \times 60 \% - (P \times L)) \times 25\%] \times M : 1.000$$

dove:

- C1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
 - V.A. è valore venale attuale dell'area in proprietà ai fini ICI e/o IMU; · P è corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente versato;
 - L è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo
- (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- M è la quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola immobiliare

oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Qualora la detrazione di cui alla precedente (PxL) risulti superiore all'importo (V.A. x 60%) è esclusa, ai sensi dell'art. 31 - comma 49 - della legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

ART. 7 – Calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.

7.1 – Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o dalla data del completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili edificati nelle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica, si applica la seguente formula:

$$CRV = C \text{ c. } 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC): ADC$$

dove:

- CRV è il Corrispettivo rimozione vincoli
- C c. 48 è il Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 ($C1 = [(V.A. \times 60\% - (P \times L)) \times 25\%]$)
- QM è la Quota Millesimale dell'unità immobiliare
- ADC è il Numero degli anni di durata della Convenzione
- ATC è il Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della Convenzione, fino alla durata massima della Convenzione

7.2 in caso di Convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra i 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 1 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

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

CRVs è Corrispettivo rimozione vincoli convenzionali cessione diritto di superficie

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

ART. 8 - Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o dalla data del completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili edificati nelle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica.

Il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli è determinato sulla base della formula di seguito riportata.

$$C2 = CRVs + CC \times (M : 1000)$$

dove

- C2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione, locazione e dei requisiti dei successivi assegnatari degli immobili edificati nelle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica;
- CRVs è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzioni cessione diritto di superficie calcolato come da articolo 7.2;

- CC è la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurata al costo di costruzione calcolato secondo le modalità previste dal regolamento comunale e dalle delibere consiliari vigenti all'atto della determina dirigenziale del corrispettivo.
- M è la quota millesimale di proprietà generale (tabella A) relativa alla singola immobiliare

ART. - 9 Proposta e accettazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 6 il Comune trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n.

448/1998, calcolato come indicato al precedente art. 6.

Entro i 30 giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di trasformazione.

L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 90 (novanta) giorni a partire dalla data della di accettazione della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 10 – Proposta ed accettazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti al prezzo di massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 7, commi 1 e 2 il Comune trasmetterà al richiedente la comunicazione contenete l'ammontare complessivo del corrispettivo di cui allo stesso art. 7 comma 1 per le convenzioni concesse in diritto di proprietà o comma 2 per le convenzioni concesse in diritto di superficie.

Entro 30 giorni successivi, il richiedente dovrà inviare la comunicazione una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cui al comma 7 indicato nella comunicazione dell'Ufficio Tecnico.

Il corrispettivo comunicato dall'Ufficio comunale resta invariato per 90 (novanta) giorni a partire dalla data di accettazione della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Sia per le convenzioni concesse in diritto di proprietà che per le concessioni concesse in diritto di superficie rimarranno invariati i vincoli convenzionali inerenti alla verifica dei requisiti per gli acquirenti, per i locatari e l'acquisto massimo di 2 box non pertinenziali.

ART. 11 - Proposta ed accettazione del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 8. il Comune trasmetterà al richiedente la comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo di cui allo stesso art 8.

Entro i 30 giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cui al comma all'art. 8. indicato nella comunicazione dell'Ufficio tecnico.

Il corrispettivo comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 90 (novanta) giorni a partire dalla data di accettazione della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 12 - Perfezionamento del procedimento di cessione in proprietà e di eliminazione dei vincoli convenzionali.

Con provvedimento del comune (determinazione dell'Ufficio Tecnico), da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in forma pubblica con spese di trascrizione a carico dell'istante, ai sensi dell'art.31 della legge n. 448/1998, in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente.

All'atto della stipula della convenzione in forma pubblica per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n. 179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (trenta anni), diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione, per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati. Rimarranno inalterati, per tutta la durata della nuova convenzione ricalcolata in base al disposto del presente articolo, tutti i vincoli relativi ai requisiti degli acquirenti/affittuari degli alloggi.

ART. 13 - Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente

50% entro la data di stipula della nuova convenzione mediante versamento alla Tesoreria Comunale.

Il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati vigente al momento della stipula dell'atto.

Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi sono subordinate all'estinzione a saldo del residuo debito nella misura accertata dal Comune, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione.

ART. 14 – Dilazione di pagamento

14.1 su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono 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.

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

14.3 in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 – quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

ART. 15 - Entrata in vigore e abrogazioni.

Il presente Regolamento, composto da 15 articoli, entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale e abroga tutti gli atti emessi precedentemente dal comune di Lacchiarella in materia. Esso verrà applicato a tutte le richieste in materia pervenute al protocollo comunale dopo la stessa entrata in vigore.