



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO

**PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI
DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI
ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA
AGEVOLATA/CONVENZIONATA**

Approvato con D.C.C. n. ... del .../.../2025



Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di **affrancazione dai vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione** degli immobili realizzati in aree comprese nei Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, compatti PEEP (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare), già concessi dal Comune di Castel del Piano in diritto di superficie o in diritto di proprietà e trasferiti agli aventi titolo a prezzi calmierati.

2. L'affrancazione è attuata secondo le modalità previste dall'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i., come modificata dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, con applicazione dei criteri di cui al D.M. 11 maggio 2020, n. 151.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione si applica:

- a) agli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie;
- b) agli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35, comma 8, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i., stipulati anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, mediante convenzioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Il presente regolamento **disciplina esclusivamente l'affrancazione dai vincoli convenzionali sul prezzo massimo di cessione e non riguarda la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, la quale resta soggetta a distinta e autonoma disciplina normativa e procedimentale.

Art. 2. - Quadro Normativo

- Legge 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996);
- Legge 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 e 136;
- Legge n. 549 del 28 dicembre 1995
- Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni
- DM Economia e Finanze 151/2020 – art. 1;
- Legge del 23 dicembre 1998 n. 448 così come modificata dalla L.108/2021 con richiamo al D.M. 151/2020.

Art. 3 - Soggetti ammessi

Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei P.E.E.P., approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, i proprietari degli alloggi realizzati in diritto di superficie possono richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione mediante l'acquisto pro quota del terreno in cui insiste l'immobile, **a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa**.

Con riferimento alle unità immobiliari fruente di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata/convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della L. 17/02/1992 n. 179 come modificato dall'art. 3 della L. 28/01/1994 n. 85, **i proprietari dovranno alienare solo ed esclusivamente a favore di soggetti che siano in possesso dei medesimi requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro**.

REGOLAMENTO
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI
ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA

È in ogni caso richiesto il possesso del requisito soggettivo della cittadinanza italiana o di altra cittadinanza ad essa equiparata ai sensi della normativa vigente.

Art. 4 – Rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione

Tutte le unità abitative e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione in diritto di superficie o proprietà di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Castel del Piano, nel caso in cui il proprietario intenda alienarle nel libero mercato, sono soggette alla procedura di rimozione dei vincoli (c.d. affrancazione).

Vanno specificate le seguenti distinzioni:

- Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione 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 e ss.mm.ii..

- Convenzioni PEEP in proprietà stipulate fino al 31 dicembre 1996

In considerazione dell'avvicendarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte fino al 31 dicembre 1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01 gennaio 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 marzo 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 L. 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 L 662/1996.

Per tali convenzioni non è pertanto necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli.

- Convenzione PEEP in proprietà stipulate dal 01 gennaio 1997

La Legge 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, ha introdotto il vincolo sul prezzo massimo di cessione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, **limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01 gennaio 1997, data di entrata in vigore della legge, per le quali è pertanto applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione.**

**Art. 5 – Procedura per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli
convenzionali relativi all'alienazione degli alloggi**

L'istanza, in bollo, deve essere presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel del Piano, dall'interessato al protocollo comunale redatta sul **modello, appositamente predisposto ed allegato al presente regolamento**, accompagnata da:

REGOLAMENTO
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI
ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA

- **attestazione di versamento delle spese di istruttoria pari a € 350,00.** Il pagamento potrà essere effettuato con bonifico bancario alla Tesoreria Comunale Banca Centro Toscana Umbria, Agenzia di Castel del Piano: **IBAN: IT47 F 07075 72190 000000700185** specificando la **causale “Diritti di istruttoria calcolo prezzo massimo di cessione [Cognome e Nome richiedente]”;**
- **All'istanza deve altresì essere allegata** per ogni unità immobiliare interessata **la seguente documentazione:**
- **Copia della convenzione** (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria, ...) e nota di trascrizione, 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;
- **gli estremi del titolo edilizio abilitativo** per la realizzazione dell'immobile e delle eventuali varianti e/o concessioni edilizie in sanatoria;
- **copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;**
- **copia del regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore** con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- **copia della planimetria catastale (non superiore a 6 mesi)**, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- **visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;**
- **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/lmpresa esecutrice assegnataria dell'area;
- **copia della Tabella Corrispettivo per la rimozione dei vincoli**, art.22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 129 del 31 maggio 2021) coordinato con la legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108, **debitamente compilata;**
- **relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato da cui si evinca il calcolo dei seguenti parametri:**
 - area complessiva del lotto mq
 - area di sedime del fabbricato mq
 - area pertinenziale mq
 - volume del fabbricato e H media del fabbricato
- **Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.**

L'Ufficio Urbanistica / edilizia, 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, ecc.), conclude l'istruttoria sottoscritta dal responsabile del procedimento, e trasmetterà gli atti all'Ufficio Patrimonio.

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'Ufficio Patrimonio del Comune comunica al richiedente il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei vincoli del prezzo massimo determinato secondo i criteri di cui all'art. 6.

I 90 (novanta) giorni di cui sopra potranno essere interrotti una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere alla stipula della convenzione e in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a favore del Comune di Castel del Piano.

Il versamento di cui sopra dovrà essere effettuato mediante le modalità riportate nella comunicazione del corrispettivo dovuto.

La mancata comunicazione dell'intenzione di procedere alla convenzione da parte del richiedente entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia e l'istanza verrà pertanto archiviata.

L'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione degli alloggi, verrà autorizzata con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dalla trasmissione della ricevuta di pagamento del corrispettivo.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione sarà formalizzata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.

La stipula della convenzione, che dovrà avvenire secondo lo schema approvato con deliberazione del Consiglio 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. 7.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula dell'atto di convenzione, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i boli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 90 giorni (novanta) dalla comunicazione del corrispettivo di cui all'art. 6 da parte del Servizio competente, per cause non imputabili al Comune, il procedimento sarà archiviato d'ufficio e sarà necessaria la presentazione di una nuova istanza.

Art. 6 - Determinazione del corrispettivo

La modalità di calcolo per della rimozione dei vincoli del prezzo massimo è determinato sulla base di modalità definite per legge. La norma in vigore recentemente integrata con modifiche e integrazioni è la Legge del 23 dicembre 1998 n. 448 nella quale vengono stabiliti i criteri per il calcolo dei corrispettivi.

Con l'entrata in vigore della Legge n.108 del 29 luglio 2021, sono stati modificati oltre ai criteri di calcolo anche le modalità di presentazione delle istanze introducendo altresì le dilazioni di pagamento.

Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione si applica la formula ai sensi della Legge n.108 del 29 luglio 2021:

Per le aree concesse in diritto di superficie (compresa quelle per le quali è stato successivamente trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà), la quota millesimale del seguente corrispettivo riferito all'intero intervento:

$$\text{CRV} = [\text{Cc. } 48 * \text{QM} * 0,6 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}]$$

REGOLAMENTO
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI
ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

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

QM = Quota millesimale di proprietà

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di 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 (ADC) compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è ulteriormente moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$\text{CRV} = [\text{Cc. 48} * \text{QM} * 0,6 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}] * 0,50$$

Il corrispettivo per il prezzo massimo di cessione 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.**

COME EFFETTUARE I PAGAMENTI

Il pagamento può avvenire in due modalità:

1. In **unica soluzione** da corrispondere prima della data di stipula dell'atto di trasformazione;
2. In forma rateizzata secondo la modalità di dilazione di cui al successivo art. 7.

Art. 7 - Dilazione del pagamento dei corrispettivi

Come previsto dall'art. 31, commi 48-bis e 49 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dalla Legge n.108 del 29 luglio 2021, 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 cui al successivo art. 8.

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.

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:

- **1° rata** (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 50% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 50% restante a saldo);
- **2° rata** pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;

REGOLAMENTO
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI
ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA

- **3° rata** pari al 25% a saldo entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l’interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell’atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

In tutti i casi l’Ufficio Patrimonio emetterà gli avvisi di pagamento PAGOPA, a seguito di comunicazione del richiedente sulla modalità di scelta della modalità di versamento.

Art. 8 - Garanzia fideiussoria.

La polizza fideiussoria, a garanzia dell’importo a saldo comprensivo degli interessi legali, rilasciata da imprese bancarie o primarie compagnie 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 a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione 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 mensile.

Art 9. Norme di rinvio

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

L’eventuale modifica delle norme relative alla modalità di determinazione del corrispettivo (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatica disapplicazione del presente Regolamento. Con apposito provvedimento della Giunta Comunale l’amministrazione può dare formalmente atto della legge sopravvenuta e delle parti del regolamento che saranno disapplicate per effetto dell’innovazione legislativa intervenuta.

Resta ferma la possibilità di modifica formale del regolamento in conformità alle nuove leggi da approvarsi regolarmente con deliberazione del Consiglio comunale.