



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Provincia di Grosseto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 83 DEL 23-12-25

Assessorato:

Ufficio:

Oggetto: AREE P.E.E.P. - RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVI AGLI ALLOGGI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA REALIZZATI NEL REGIME CONVENZIONALE DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/1971, AI SENSI DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 28/09/2020 N. 151 E DELLA LEGGE N. 108 DEL 29 LUGLIO 2021. APPROVAZIONE REGOLAMENTO, SCHEMA CONVENZIONE, MODULISTICA E DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI ISTRUTTORIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- il Comune di Castel del Piano non ha adottato una disciplina regolamentare relativa alle procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP;
- il presente atto riguarda esclusivamente la disciplina dell'affrancazione dai vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione degli immobili realizzati in aree PEEP, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni e integrazioni, che attribuiscono ai Comuni la facoltà di rimuovere tali vincoli per gli immobili compresi nei piani approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concessi in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971;

Richiamato altresì il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, recante *"Regolamento per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata"*;

Dato atto che:

- l'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021 (in vigore dal 31/07/2021) ha modificato l'art. 31 della legge 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;

- in particolare, l'aggiornamento normativo interviene su vari aspetti delle procedure di riscatto, e nello specifico:
 - a) *«c.47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»;*
 - b) *«c.48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari».*
 - c) *«c. 49 -bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni*

dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati»;

Dato atto che, in base a quanto disposto dalla attuale formulazione del c. 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica è disciplinato nell'allegato *"Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione relativi agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata"*, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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

Ritenuto di approvare il *Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione relativi agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata*", contenente le procedure e i criteri applicativi per la determinazione del corrispettivo, in merito alla rimozione dei soli vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e lo Schema di Convenzione, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai soli vincoli relativi al prezzo massimo di cessione secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis, fermi restando gli altri vincoli previsti dalle convenzioni originarie;

Ritenuto altresì di stabilire l'importo per i diritti di istruttoria relative all'istanza per lo svincolo del prezzo massimo di cessione in € 350,00;

Atteso che a tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita destinato all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari (comma 18 art. 35 legge 865/71);

Visto il Decreto del Presidente n. 30 dell'08/10/2025 "DECRETO DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE (E.Q.) SERVIZI EDILIZIA E URBANISTICA" con cui veniva attribuita all' Arch. Elisabetta Berti la responsabilità dei servizi in parola;

Visto l'art. 38 della l.r. 68/2011 e s.m.i. *"Norme sul sistema delle autonomie locali"*, il quale dispone che i Responsabili dei Servizi dell'Unione esprimono i pareri e compiono le attività previste dalla legislazione statale o regionale anche per i singoli Comuni associati, nei casi

in cui la legge prevede che determinati atti, attinenti a funzioni esercitate in forma associata, debbano comunque essere adottati dai medesimi Comuni;

Visti gli allegati pareri rilasciati ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 47 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- il D.Lgs. 267/2000;
- la L.108/2021 con richiamo al D.M. 151/2020;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
-

D E L I B E R A

- 1) DI RICONOSCERE le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2) DI PRENDERE ATTO delle modifiche e degli aggiornamenti normativi introdotti dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, in materia di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree, relativamente agli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, con riferimento alle modalità di determinazione del corrispettivo di trasformazione e alla disciplina della rimozione dei vincoli di prezzo, dando atto che tali disposizioni, di rango legislativo, prevalgono e rendono inefficaci eventuali previsioni contrastanti contenute in precedenti atti comunali;
- 3) DI PROVVEDERE ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della L. 108/2021 nonché alle istanze alla data non perfezionate;
- 4) DI APPROVARE lo Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/ 98;
- 5) DI APPROVARE altresì il "*Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione relativi agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata*" contenente le procedure e i criteri applicativi per la determinazione del corrispettivo;
- 6) DI DARE ATTO che le spese di istruttoria non rimborsabili relative alle pratiche per la rimozione del vincolo, da versare da parte del richiedente all'atto dell'istanza, sono determinate in € 350,00;
- 7) DI AUTORIZZARE il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti punti, sulla base dello schema allegato alla presente deliberazione, fatta salva ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni catastali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito;
- 8) DI DARE ATTO che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti compresi i diritti di segreteria e che sul Comune non grava spesa alcuna;

- 9) DI DARE ATTO che dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate con vincolo di destinazione ai sensi del comma 18 art. 35 legge 865/71;
- 10) DI DICHIARARE con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.