

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CON CONVENZIONI EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 STIPULATE ANTE E POST LEGGE 179/92, E CONVENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DEL TESTO UNICO D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (EX ARTICOLO 8 DELLA LEGGE N. 10/1977).

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA OPERATIVA

1. INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La legge 167 del 1962, per rispondere all'esigenza di abitazioni e per favorire i ceti meno abbienti, stabilì che tutti i Comuni italiani con un certo numero di abitanti dovessero dotarsi di un piano decennale per la realizzazione di case economico-popolari. Ciascun Comune doveva individuare le aree da riservare a tali costruzioni e, se opportuno, poteva anche espropriarle acquisendole al proprio patrimonio indisponibile.

Successivamente la legge 865/1971 regolamentò la procedura stabilendo che il Comune, una volta divenuto proprietario delle aree, individuava le imprese private (cooperative edilizie o altre società costruttrici) che dovevano realizzare gli alloggi a prezzi contenuti per metterli sul mercato a determinate condizioni, previste dalla stessa normativa. Il Comune e la cooperativa edilizia o la società costruttrice dovevano firmare una convenzione (da qui il termine di "edilizia convenzionata") con cui il Comune concedeva l'area da costruire all'impresa costruttrice e nella quale veniva definito il corrispettivo da pagare al Comune, l'intervento edilizio con le sue caratteristiche costruttive, il suo costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, i termini di inizio e fine lavori, il prezzo di vendita o di assegnazione ed anche i requisiti soggettivi degli acquirenti.

Il Comune quindi assegnava le aree su cui edificare facendosi pagare soltanto il costo di acquisizione e le relative opere di urbanizzazione (il cui prezzo poteva anche essere agevolato); pertanto esisteva un interesse pubblico da tutelare, l'interesse cioè che gli immobili realizzati fossero poi acquistati proprio e soltanto da chi si trovasse in condizioni disagiate; quindi la legge 865 del 1971 stabiliva che in caso di vendita successiva al primo acquisto, le abitazioni potessero essere vendute soltanto a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Questa legge, tuttavia, regolamentava due casi: quello in cui il Comune assegnava al soggetto costruttore la piena proprietà dell'area, con la conseguenza che il privato acquirente sarebbe divenuto pieno proprietario dell'alloggio, e quello in cui il comune rimaneva proprietario del suolo e assegnava temporaneamente (da 60 a 99 anni) il diritto di fare e mantenere sopra o sotto il suolo una costruzione in diritto di superficie.

La legge disciplinava i due casi in modo diverso:

- il privato che avesse acquistato un alloggio in piena proprietà non lo avrebbe potuto vendere per dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la nullità dell'atto. Decorso tale periodo la vendita poteva farsi solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e ad un prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Dopo vent'anni il proprietario poteva vendere a chiunque ma doveva "riscattare" tale libertà versando al Comune un importo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Gli atti compiuti in violazione di tali prescrizioni erano nulli (art.35, commi dal 15 al 19, della Legge n. 865/1971);
- qualora il privato avesse acquistato la proprietà superficiale dell'alloggio il Comune poteva stabilire nella convenzione delle condizioni particolari anche relative alle successive rivendite.

La ragione delle limitazioni alla libera circolazione di tali alloggi va ricercata nella circostanza che gli edifici costruiti nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare erano costruiti su aree espropriate, per le quali venivano corrisposte indennità molto spesso assai contenute, in ossequio

alle disposizioni di cui alla L. 865/71 (successivamente riconosciute costituzionalmente illegittime), inoltre tali alloggi fruivano di riduzioni sensibili degli oneri di urbanizzazione nonché dei contributi sui costi di costruzione e spesso erano acquistati con mutui agevolati o con contributi in conto interessi concessi dallo Stato o dalla Regione.

Se non si fosse vincolata in qualche modo la possibilità di commercializzazione delle unità abitative edificate nei PEEP si sarebbe conferita al privato assegnatario – ottenuto l'alloggio in argomento a prezzi politici e quindi modesti – la possibilità di alienare l'alloggio stesso a prezzo di mercato, appropriandosi cioè della relativa differenza e quindi vanificando l'intento che la Pubblica Amministrazione e la legislazione avevano posto in essere con costi rilevanti per la costituzione di un patrimonio edilizio di tipo economico e popolare da riservare alle famiglie meno abbienti.

Una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179 del 17.02.1992 (cd. Ferrarini-Botta) la quale all'art. 23 dispose l'abrogazione dei commi dal 15 al 19 del citato art. 35 della L. 865/71, i quali prevedevano limiti di godimento decennali e ventennali per le abitazioni di piena proprietà nonché la nullità dell'atto in caso di violazione della normativa.

Con le manovre finanziarie degli anni successivi, leggi finanziarie nn. 549/1995, 662/1996 e 488/1998, vennero introdotte nuove disposizioni in ordine alla alienazione degli immobili compresi in area PEEP: in particolare la legge 448/98 confermò che la circolazione degli alloggi realizzati in edilizia economico e popolare continuava ad essere limitata, sebbene con meno rigore, perché stabili che i Comuni potevano decidere di trasformare, dietro pagamento, il diritto di superficie in piena proprietà e sopprimere i limiti di godimento degli alloggi ceduti in proprietà mediante la sostituzione delle vecchie convenzioni stipulate anche prima del 1992 con nuove convenzioni ex lege 10/77 della durata massima di trenta anni, che prevedessero le modalità di determinazione del prezzo di cessione.

Il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77 - "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" convertito con legge 29 Luglio 2021, n. 108 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure, ha apportato con l'art. 22bis importanti modifiche all'art. 31 della L. 23.12.1998 n. 448, ai commi 47, 48 e 49bis.

In sostanza la citata Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012, dall'art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all'art. 31, commi da 45 a 50, dall'art. 25- undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L. 136/2018 e infine dal D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 stabilisce che:

- **45.** *I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.*
- **46.** *Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*
 - a) *per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in*

- proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*
- b) *in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*
- **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.*
 - **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»;*
 - **49.** *È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.*
 - **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

- **49-ter.** Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **49-quater.** In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.
- **50.** Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

L'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 dispone che:

(*) [1. Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13(**), terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.]

mentre il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 recita:

(**) [3. L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione.]

Infine, con Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo

gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha stabilito:

all’Art. 1 - *Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione - che:*

1. *Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all’articolo 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 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 formula indicata al comma 2.*
2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc_{.48} = Corrispettivo risultante dall’applicazione dell’articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell’unità immobiliare

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.

3. *In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

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

e all’art. 2 - *Dilazione di pagamento - che:*

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 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.*
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 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.*
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.*

Le disposizioni normative richiamate, per gli immobili costruiti su aree concesse in diritto di

proprietà, possono essere così sintetizzate:

- le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi trasfuso nell'articolo 18 del DPR 380/2001), alle seguenti condizioni:
 - a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.
- la possibilità di liberare le aree già concesse in diritto di proprietà anche dai 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 originarie a prescindere dalla data della stipula della convenzione originaria;
- la stipula di nuova convenzione/atto in forma pubblica sostitutiva della precedente che preveda dietro il pagamento del corrispettivo di cui al comma 49bis della Legge 448/98 per l'eliminazione 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 originarie;
- la competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, nella determinazione del corrispettivo dovuto per la sostituzione della convenzione ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98;
- la competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione ai sensi del DM 151/2020 in combinato disposto con il 49bis della L. 448/98
- per la determinazione dei valori delle stime delle aree, da utilizzare per la quantificazione dei corrispettivi dovuti, come riportato al comma 48 del citato art. 31 si deve far riferimento all'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 e con il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 che recita: *“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 attraverso la media del valore venale del bene e il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree”*.

Prima di procedere alla formulazione della proposta operativa, in ordine alla soppressione dei *“vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione”* contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/71, relative agli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, e nelle convenzioni di cui all'art. 8 del DPR 380/2001, è opportuno fornire ulteriori alcuni chiarimenti per la rimozione dei vincoli relativi alla disponibilità economica ed effettiva di tali alloggi, enumerati e precisati ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo del predetto art. 35 per le convenzioni stipulate ante 1992 che in particolare riguardavano:

- l'inalienabilità dell'alloggio per un periodo di dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, ovvero l'incostituibilità di un diritto reale di godimento per eguale periodo;
- la possibilità, trascorso detto periodo, di alienare e/o costituire diritti reali di godimento solo a favore di soggetti aventi particolari requisiti e ad un prezzo fissato dall'U.T.E. secondo criteri

- prestabiliti;
- in caso di alienazione e/o costituzione di diritti reali di godimento dopo un ventennio dal rilascio dell'abitabilità, l'obbligo di corrispondere al Comune o Consorzio di Comuni che a suo tempo hanno ceduto l'area, una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area stessa al momento dell'atto di disposizione e il prezzo a suo tempo corrisposto, rivalutato secondo criteri prestabiliti;
 - il divieto sino al pagamento della somma di cui al precedente paragrafo, di concedere in locazione l'alloggio, se non a soggetti aventi particolari requisiti e ad un canone prefissato dall'U.T.E. secondo criteri predeterminati;
 - la nullità assoluta ed insanabile degli atti di disposizioni compiute in violazione dei precedenti paragrafi.
 - che il valore dell'area possa essere determinato mediante stima a costo di trasformazione di un'area edificabile.

A tal proposito, si riporta la formulazione del comma 17 dell'art. 35 della Legge 865/71, vigente all'epoca della formalizzazione delle convenzioni originarie e contenuta in quest'ultime il quale stabiliva quanto segue:

“Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari”.

In via preliminare occorre sgomberare il campo dalle controverse interpretazioni determinate dalla non felice formulazione delle leggi in argomento; risulta infatti che alcuni operatori del diritto ritengono abrogate tutte le clausole convenzionali dalle quali discende l'obbligo di corresponsione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di godimento, a seguito dell'entrata in vigore della legge 179/1992 e ss. mm. ii.

Tale assunto trova ulteriore conferma nel dato positivo, in quanto sia dalla chiara statuizione del comma 46 dell'art. 31, della legge n. 448/1998 (che prevede appunto la possibilità di sostituzione, previo pagamento, delle vecchie convenzioni), legge intervenuta successivamente rispetto alla legge 179/92, sia dal novello comma 49 bis, introdotto dal D.L. 70/2011 e ss.mm. , da cui si evince che: da un lato, i vincoli contenuti nelle stesse convenzioni non possono certo ritenersi automaticamente superati per effetto della successiva abrogazione della fonte normativa e, dall'altro, che si tratta di una “possibilità” priva di qualsiasi automatismo, la cui attuazione richiede comunque un provvedimento del Comune e la stipula di una nuova Convenzione.

In assenza, quindi, di una modifica dell'accordo originario concordata con il Comune gli assegnatari non possono sottrarsi all'osservanza di quanto statuito nelle convenzioni originarie, concetto ribadito anche dalla Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, ha affermato il principio secondo cui il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, in assenza di convenzione ad hoc, “segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”.

Dall'applicazione del suddetto principio giuridico scaturisce l'obbligo del versamento al comune di un corrispettivo di rivalutazione dell'area.

Dato atto inoltre che:

- come sopra ricordato, la Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, ha affermato il principio secondo cui il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, in assenza di convenzione ad hoc, “segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita” e che pertanto, in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati nei Piani di Zona segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall’epoca di stipula della Convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971;
- nel frattempo, con il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77, convertito con legge 29 Luglio 2021, n. 108 - “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77” ha ulteriormente modificato l’art. 31 della 448/98, modificando i commi 47, 48 e 49bis;
- la disposizione sopra indicata prevede quindi, che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (e non più, come precedentemente previsto, mediante convenzione in forma pubblica stipulabile con il Comune solo da parte del proprietario), dietro il pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo;
- in precedenza, la possibilità di rimozione dei suddetti vincoli riguardava le convenzioni PEEP per la cessione del diritto di superficie senza limitazione di sorta, mentre riguardava le convenzioni P.E.E.P. per la cessione in proprietà, con limitazione a quelle stipulate prima dell’entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, mentre, con la disposizione predetta, quest’ultima limitazione è stata eliminata e la possibilità di rimozione è stata estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P., sia per la cessione in superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta;
- il legislatore è tornato all’iniziale formulazione degli art. 49bis e 49ter, per cui occorre pagare un “*quid*” in più per riscattare il prezzo massimo ma la percentuale non viene più determinata dal **Comune** (secondo le previsioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 che ha disposto, con l’art. 29, comma 16undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49bis del presente articolo, è stabilita dai Comuni) ma dallo **Stato** con Decreto del Ministero dell’economia e delle finanze previa intesa in sede di conferenza unificata entro 30 giorni dall’entrata in vigore della Legge di conversione.

Considerato che:

- le disposizioni dell’art. 31 della legge n. 448 del 23 dicembre 1998 prevedono la possibilità per i proprietari di alloggi realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 concesse in diritto di proprietà ante 1992, di sostituire la convenzione stipulata all’atto della concessione del diritto di proprietà dell’area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell’art. 8 della legge n. 10/77, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;
- con riguardo al citato disposto dell’art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva, sulla scorta di quanto deliberato da altri Comuni e dell’interpretazione sistematica della legislazione in oggetto, si deve ritenere che, nel caso in cui sia già trascorso il periodo massimo di 20 anni dalla data di stipulazione dell’atto di cessione del diritto di proprietà, la condizione di cui alla lett. a) del succitato comma 46, dell’art. 31 della L. n. 448/98 sia già avverata e, pertanto, si possa procedere alla stipula di una convenzione sostitutiva senza imporre ulteriori vincoli temporali, e che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo di cui al comma 48, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul

canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

- nei casi in cui le convenzioni sostitutive hanno superato i 20 anni, una volta stipulate devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001 e, quindi, una volta pagato il corrispettivo (convenzione sostitutiva di durata trentennale o ventennale) ex comma 48 art. 31 L. 448/1998, non è dovuto il corrispettivo ai sensi del comma 49bis del medesimo articolo 31.

Il Comune di Casalpusterlengo ha già dato attuazione alle previsioni contenute nell'art. 31 della Legge 448/1998 commi 45 e ss. a partire dal 2003 e fino a giugno del 2021 con apposite deliberazioni di CC e GC che avevano recepito le disposizioni normative succedutesi, ma che ad oggi non sono più in linea con le ultime modifiche.

In esecuzione delle suddette deliberazioni gli Uffici comunali competenti hanno provveduto correntemente all'approvazione e sottoscrizione delle convenzioni sostitutive con i titolari di unità immobiliari che manifestano interesse in tal senso, tuttavia, a fronte di ciò, l'Amministrazione è stata sollecitata più volte dalla cittadinanza a determinare la possibilità di affrancare gli alloggi Peep dagli ulteriori vincoli che ostano alla loro libera circolazione.

A seguito delle ultime disposizioni, è necessario pertanto, prendere atto delle innovazioni introdotte con il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77 - "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" convertito con legge 29 Luglio 2021, n. 108 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure",), nonché - e conseguentemente, del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e di conseguenza rivedere ed aggiornare quanto già disposto con le precedenti atti deliberativi nel modo di seguito riportato.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA OPERATIVA

La proposta operativa tende ad aggiornare le modalità di rimozione sia dei vincoli relativi agli alloggi ceduti in diritto di proprietà con le convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 ante legge 17 febbraio 1992, n. 179 mediante la sostituzione della convenzione originaria con la convenzione di cui al comma 46 del citato art. 31 della Legge 448/98, sia la rimozione dei vincoli relativi all'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione per gli alloggi sempre ceduti in diritto proprietà di cui alle citate convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/67 ante e post legge 17 febbraio 1992, n. 179 e alle convenzioni di cui all'ex 8 della L. 10/1977 ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Visto che:

- l'art. 35 della L. 865/1971 ante legge 179/1998 prevedeva per le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, cedute in diritto di proprietà, che il proprietario dell'alloggio potesse trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, un corrispettivo pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica;
- l'art. 35 della 865/1971 post legge 178/1992 nonché l'art. ora art. 18 del DPR 380/2001 prevedono che l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente ad un prezzo prefissato per tutta la durata di validità della convenzione.

- la finalità perseguita e dichiarata dalla Legge 448/1998, così come integrata dalle successive modifiche ed integrazioni consiste nel favorire la libera circolazione dei beni immobili convenzionati, senza svilire tuttavia le finalità proprie delle vigenti norme in materia di edilizia convenzionata (Legge 865/1971 e D.P.R. 380/2001), che consistono nel porre limitazioni sui prezzi delle cessioni successive alla prima per evitare effetti speculativi e consentire l'offerta di alloggi a prezzi calmierati.
- la Legge 448/1998 e s.m.i., insieme all'obiettivo di "monetizzare" il peso dei vincoli convenzionali sul prezzo delle rivendite degli alloggi, ha voluto introdurre uguali criteri di calcolo per tutte le tipologie di convenzioni, mitigata da una riduzione che tenga conto della durata residua dei vincoli derivanti dalla convenzione in essere.
- l'applicazione della norma consente di fatto al titolare del diritto reale sul bene immobile un'anticipazione temporale del godimento pieno ed illimitato del bene stesso - che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato ma anche nella libera circolazione del bene fra chiunque - che, diversamente, si verificherebbe solo allo scadere della convenzione.

Con la presente proposta il Comune di Casalpusterlengo intende, in particolare, riconoscere la possibilità, a chi non abbia provveduto non solo alla rimozione dei vincoli relativi all'inalienabilità degli alloggi ceduti in diritto di proprietà ante 1992 mediante la sostituzione della convenzione originaria con una nuova convenzione e dietro il pagamento di un corrispettivo determinato in conformità del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, anche la rimozione del prezzo di massima cessione o di massima locazione gravanti sui beni oggetto delle convenzioni stipulate ex L. 865/1971 e ex L.10/77 ora recepiti nel D.P.R. 380/2001, a chi ne faccia espressa richiesta, previo pagamento di un corrispettivo e stipula di un nuovo atto in forma pubblica.

Tenuto quindi conto del tenore del vigente dettato normativo dell'art. 31 comprensivo dei commi 49bis e 49ter, e delle possibilità che da esso derivano per i proprietari di alloggi edificati in area PEEP o in edilizia convenzionata, si ritiene che possano aderire alla presente proposta previa presentazione di apposita istanza scritta:

- a. i proprietari di unità immobiliari realizzati su aree PEEP assegnate in diritto di proprietà, con convenzione ante L. 179/1992 che intendano provvedere alla rimozione dei vincoli di inalienabilità e degli ulteriori residuali vincoli;
- b. i titolari di alloggi di edilizia convenzionata, (ex art. 35 della L. 865/1971 post L. 179/1992 e ex art. 8 della L. 10/1977 ora art. 18 DPR 380/01) che quindi aderendo al progetto intendano operare la rimozione dei residuali vincoli quali il prezzo massimo di cessione o di locazione.

a condizione che:

- siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento degli alloggi;
- sia corrisposto all'Amministrazione un corrispettivo determinato secondo le percentuali riportate nella proposta;
- sia stipulata una convenzione, atto pubblico o scrittura privata autenticata a seconda dei casi.

Pertanto, ai fini del perfezionamento della proposta e in funzione della tipologia della convenzione:

- per la rimozione dei vincoli degli alloggi ceduti in diritto di proprietà contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992, in linea con l'impostazione della L. 448/98, si dovrà stipulare la convenzione prevista dal comma 46 dell'art. 31, mediante il pagamento del contributo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, in ragione della competente quota millesimale e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% (sessanta per cento) della media del valore venale del bene e del reddito dominicale (rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986,

n. 917), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di stipula della convenzione sostitutiva, in ragione della competente quota millesimale;

- per la determinazione del valore venale dell'area si farà riferimento al criterio di stima di un'area edificabile a costo di trasformazione. Detto valore sarà determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di proprietà, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree, in ragione della competente quota millesimale;
- per la soppressione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli immobili P.E.E.P. realizzati con convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992, si dà atto che il relativo corrispettivo, determinato secondo quanto previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998, che sarebbero stati imposti con la nuova convenzione ventennale (comma 46, lett. a), essendo ormai trascorsi oltre 20 anni dalla data della stipula della originaria convenzione, non è dovuto;
- per la soppressione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli immobili P.E.E.P. realizzati con convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992, si dovrà stipulare apposita convenzione/atto prevista dal comma 49bis, mediante il pagamento del corrispettivo determinato ai sensi dello stesso comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98 applicando quanto previsto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata".
- per la soppressione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli immobili in edilizia convenzionata di cui all'articolo 8 L. 10/1977 ora art. 18 del D.P.R. 380/2001, si dovrà stipulare apposita convenzione/atto, mediante pagamento del corrispettivo determinato secondo quanto previsto applicando quanto previsto al punto III del cap.4 Determinazione corrispettivo della presente relazione.
- gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area peep in diritto di proprietà potranno, su loro specifica istanza di parte, ottenere la rimozione dei vincoli degli alloggi ceduti 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992 ovvero 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992 e all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977), alle seguenti condizioni:
 - siano stati rispettati gli obblighi convenzionali e siano stati conguagliati gli oneri di urbanizzazione determinati a consuntivo, ove dovuti;
 - siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
 - sia stato versato il relativo corrispettivo di cui ai punti precedenti;
 - sia stipulata una convenzione/atto in forma pubblica soggetta a trascrizione.

Si ritiene inoltre opportuno, al fine di non ingenerare confusione approvare i seguenti schemi di convenzione e atti sostitutivi:

A. ELIMINAZIONE VINCOLI EX ART. 35 L. 865/71 SUL DIRITTO DI PROPRIETA' (IMMOBILI CON CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. N. 179/92):

Per la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46 della L. 448/98 per gli immobili ceduti in diritto di proprietà ante legge 179/92, al fine di ottenere la **soppressione dei vincoli** ex articolo 35 L. 865/71, n. 865, tuttora gravanti sull'immobile, nonché della soppressione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e locazione, tenendo conto che le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà sono tutte antecedenti al 1992, e che quindi sono trascorsi oltre 20 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione originaria, occorre stipulare una nuova convenzione di cui all'ex articolo 8 legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora articolo 18, del DPR 380/2001), - *“Convenzione-tipo sostitutiva in applicazione dell'art. 31, comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448 relativa ad alloggi realizzati su area P.E.E.P. ceduta in diritto proprietà ex articolo 35 legge n. 865/71 ante legge 179/1992 e contestuale cancellazione dei vincoli gravanti l'alloggio, nonché contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per le quali è scaduto il ventennio dall'originaria convenzione”* - **allegato A** - senza imporre ulteriori vincoli temporali e previo versamento del corrispettivo calcolato sulla base dei millesimi di proprietà, in base ai criteri fissati in seguito riportati.

B. ELIMINAZIONE VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/71 PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' (IMMOBILI CON CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. N. 179/92) E NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 (EX ARTICOLO 8 DELLA LEGGE N. 10/1977):

Per quanto riguarda gli interventi edilizi convenzionati, realizzati su aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 L. 865/71, dopo l'entrata in vigore della L. 179/1992 e s.m.i. o realizzati su aree di proprietà privata ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex articolo 8 della Legge n. 10/1977), con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della citata L. 448/98) è ora possibile **rimuovere i vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo dell'alloggio (purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile)**, la soppressione dei vincoli suddetti avverrà mediante stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, - *“Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi costruiti sulle aree, comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 dopo l'entrata in vigore della L. 179/1992, in applicazione dell'art. 31, commi 49bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 35/865] Atto sostitutivo per la rimozione dei vincoli convenzionale del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi relativi agli interventi di edilizia abitativa realizzata con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (ex articolo 8 della L. 10/1977), in applicazione dell'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448. [nel caso di convenzione ex art. 8 della L. 10/1977 ora art. 17 del DPR 380/2001] - allegato B* - previo versamento del corrispettivo calcolato in base ai criteri fissati in seguito riportati.

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

3. PROCEDIMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO.

Il procedimento tecnico amministrativo per la sostituzione della convenzione di cui al comma 46, art. 31 della L. 448/98 per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi ceduti 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 contenuti nelle

convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992 e di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977) si avvierà ad istanza di parte (*"a richiesta del singolo proprietario"*), presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio Tecnico, il Comune entro 30 (trenta) giorni, trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare:

- A. per la sostituzione della convenzione (comma 46, art. 31 L. 448/98) per gli alloggi ceduti in diritto di proprietà ante 1992: il corrispettivo è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in misura pari pari al 60% (sessanta per cento) della media del valore venale del bene e del reddito dominicale (rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di stipula della convenzione sostitutiva, in ragione della competente quota millesimale;
- B. per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili P.E.E.P. realizzati con convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992, del corrispettivo determinato ai sensi del comma 49bis, 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98 applicando quanto previsto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- C. per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili in edilizia convenzionata di cui all'articolo 8 L. 10/1977 ora art. 18 del D.P.R. 380/2001, del corrispettivo determinato secondo quanto previsto al punto III del cap.4 Determinazione corrispettivo della presente relazione.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data 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. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata nelle seguenti modalità:

- in unica soluzione entro la data di stipula della nuova convenzione;
- in forma rateale nel modo di seguito indicato:
 - a) il 25% alla data di stipula della nuova convenzione;
 - b) il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
 - c) il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
 - d) il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione.

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e pertanto alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di importo pari al valore di vendita rivalutato del periodo di rateizzazione.

Con determinazione del responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la sostituzione della convenzione nonché l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla

base degli schemi di atto/convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La sostituzione della convenzione ove previsto e l'eliminazione dei vincoli convenzionali di inalienabilità sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 49bis della legge n. 448 del 1998.

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari e che l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.

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.

4. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

I. Sostituzione convenzione ed eliminazione vincoli prezzo massimo di cessione per alloggi ceduti in diritto di proprietà ante 1992

A. Stima del corrispettivo per la sostituzione della convenzione determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

Per la sostituzione della convenzione (comma 46, art. 31 L. 448/98) per gli alloggi ceduti in diritto di proprietà di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992, il corrispettivo da versare, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in ragione della competente quota millesimale e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% della media del valore venale del bene e del reddito dominicale (rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri.

Per la determinazione del valore venale dell'area si farà riferimento al criterio di stima di un'area edificabile a costo di trasformazione.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo previsto dalle disposizioni normative e utilizzato:

$$C_p = \{[60\% * (V_v + R_d) / 2 - C_o] * M_p\}$$

Dove:

- C_p = Corrispettivo per unità immobiliare
- **60%** = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;
- V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato con il criterio del valore a costo di trasformazione.
- R_d = reddito dominicale area

La determinazione del reddito dominicale per le aree accatastate al N.C.T. non pone problemi, anche se il reddito che si deve assumere deve essere quello della coltura effettivamente praticata.

Per un'area non più classificata come agricola in quanto ente urbano, come le nostre aree cedute in diritto di superficie, per la determinazione del reddito dominicale si potrebbe far riferimento alla vocazione originaria del terreno (cioè alla qualifica del terreno prima

dell'inserimento al N.C.E.U. alla data del trasferimento del diritto di superficie oppure si potrebbe assumere il reddito agrario della coltura più redditizia della regione agraria).

Pertanto, a titolo di esemplificazione, poiché il reddito dominicale dell'area, seppur rivalutato/aggiornato, rapportato al valore venale dell'area (pari a circa 0,25% - 0,35%) risulterebbe ininfluenza sul calcolo della media del valore venale del bene e del reddito dominicale, detto valore può essere assunto pari a zero e ciò a vantaggio del soggetto riscattante il diritto di superficie. Pertanto, la formula può essere semplificata:

$$C_p = \{[60\% * (V_v / 2) - C_o] * M_p\}$$

- C_o = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di incidenza delle aree a standards, ecc.).
- M_p = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill. /1000).

Determinazione di V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato con il criterio del valore a costo di trasformazione.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo per la determinazione del valore venale dell'area:

$$V_v = [RI * (1 - U) - (K_c + K_u)] / [0,105 + (1+r)^n]$$

- $RI = P * S_{lp}$ i ricavi medi per edifici rilevati in loco (uguali al valore unitario per la superficie lorda di pavimento vendibile)
- P = prezzo unitario di vendita al mq rilevato in loco e secondo la tipologia edificato sull'area oggetto di valutazione
- S_{lp} (Superficie lorda vendibile di pavimento) = $S_{lp} * I_1 * I_2$

dove:

- S_{lp} = Superficie lorda pavimento realizzabile
- I_1 = Riduzione S_{lp} per parti comuni non vendibili (da assumersi in rapporto alla tipologia edilizia con valori tra $0,86 \leq I_1 \leq 1,00$)
- I_2 = Maggiorazione per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra $1,10 \leq I_2 \leq 1,30$)
- K_c = i costi di costruzione del complesso immobiliare, rilevati presso operatori edili in loco (anche tramite prezziari di tipologie edilizie, es. prezziari DEI), compreso parti comuni, progettazione e direzione lavori e gli oneri finanziari, calcolati per mq di abitazione (uguale al valore unitario per la superficie lorda di pavimento vendibile)
- K_u = i costi di urbanizzazione, comprensivi di oneri ex lege 10/77, e oneri finanziari (pari al valore unitario al mc per la volumetria edificabile)
- U = utile promotore (da assumersi con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore max di 0,30)
- n = numero anni necessari per la trasformazione e i ricavi finanziari (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato - $0,00 \leq n \leq 10,00$)
- r = tasso di rendimento di investimenti ordinari a medio termine (saggio di rendimento del capitale industriale)

In ogni caso il suddetto corrispettivo 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.

Superficie catastale degli immobili

La superficie catastale dell'immobile è calcolata sulla base di quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 – con particolare riferimento all'allegato B e C.

I dati della superficie comunque verranno recuperati direttamente con una visura catastale presso l'Agenzia delle Entrate, riportante la superficie catastale dell'immobile. Particolare attenzione deve essere prestata per i box, o per quelle pertinenze (es. cantine) che hanno una scheda catastale separata dall'immobile principale e che riportano una superficie catastale non computata con le percentuali dell'allegato C. Per una corretta determinazione della superficie catastale verrà applicata la riduzione di cui all'allegato C.

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata prima del 1992.

SUPERFICIE DELL'AREA mq.	mq	1.602,00
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	€	45.600,00
% RIVALUTAZIONE ISTAT F _{OI}	%	39,14
PREZZO RIVALUTATO (C _o)	€	63.447,84
V _v = VALORE VENALE AREE FABBRICABILI	€/mq	170,00
VALORE VENALE DELL'AREA (V _v)	€	272.340,00
MEDIA VALORE VENALE DELL'AREA (V _v /2)	€	136.170,00
V _v /2* 60%	€	81.702,00
V _v /2* 60% - C _o	€	18.254,16
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp)	Mp	250,00
IMPORTO CORRISPETTIVO DA VERSARE	€	4.563,54

ESEMPIO 2

Convenzione stipulata prima del 1992

SUPERFICIE DELL'AREA mq.	mq	2.450,00
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	€	41.560,00
% RIVALUTAZIONE ISTAT F _{OI}	%	39,14
PREZZO RIVALUTATO (C _o)	€	57.826,58
V _v = VALORE VENALE AREE FABBRICABILI	€/mq	250,00
VALORE VENALE DELL'AREA (V _v)	€	612.500,00
MEDIA VALORE VENALE DELL'AREA (V _v /2)	€	306.250,00
V _v *60%	€	183.750,00
V _v *60% - C _o	€	125.923,42
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp)	Mp	250,00
IMPORTO CORRISPETTIVO	€	31.480,85
SUPERFICIE CATASTALE	mq	118,50
IMPORTO CORRISPETTIVO DA VERSARE	€	5.000,00

B. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Per gli immobili ceduti in diritto di proprietà con convenzioni ex art. 35 della legge 865/1971 stipulate ante legge 179/1992, si dà atto che il corrispettivo, previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998, relativo all'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, che sarebbero stati imposti con la nuova convenzione della durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione (comma 46, lett. a), non è dovuto in quanto trascorsi ormai oltre 20 anni dalla data della stipula della originaria convenzione.

II. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per alloggi ceduti in diritto di proprietà post 1992.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione per le convenzioni avente ad oggetto la cessione del diritto di proprietà stipulate dopo il 1992, viene determinato secondo quanto stabilito dal comma 3, dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" secondo la seguente formula:

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$$

Cc_{.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 = **C_p** precedentemente determinato.

QM = quota millesimale

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM

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 ogni caso il corrispettivo 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.

Qualora gli anni trascorsi dalla data della convenzione sia pari o superiore al numero degli anni della convenzione stessa non è dovuto alcun corrispettivo in quanto il valore di CRV è zero o negativo.

In caso di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e successivamente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non riportanti alcuna scadenza, si assume ADC = 30.

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata nel 2000 per una durata di 30 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

Cc.48 * QM = Corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	€	4.563,34
ADC = Numero degli anni di durata della convenzione	anni	30
ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.	anni	21
ADC - ATC	anni	9
(ADC - ATC)/ADC		0,30
CRV = Cc.48 * 0,50 *(ADC - ATC)/ADC	€	684,50
IMPORTO DA VERSARE	€	684,50

III. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per alloggi realizzati con convenzione ex art. 18 del DPR 380/2001.

Per gli alloggi realizzati con le convenzioni ex art. 18 del DPR 380/2001, poiché le aree non sono state oggetto di trasferimento da parte dell'amministrazione comunale in quanto già di proprietà del concessionario, per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione il corrispettivo dovuto è pari al costo di costruzione determinato al momento della rimozione dei vincoli, 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 del/a convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:

$$CRV_{18} = C_c * (ADC - ATC) / ADC$$

Cc = Costo di costruzione determinato al momento della rimozione dei vincoli

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.

ESEMPIO:

Cc = Costo di costruzione aggiornato	€	3.345,25
ADC = Numero degli anni di durata della convenzione	anni	30
ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.	anni	21
ADC - ATC	anni	9
(ADC - ATC)/ADC		0,30
CRV18 = Cc * 0,50 *(ADC - ATC)/ADC	€	501,79
IMPORTO DA VERSARE	€	501,79

5. INDIVIDUAZIONE DELLE CONVENZIONI EX ART. 35 LEGGE 865/71 ANTE LEGGE 179/92

Coop/Imprese assegnatarie	Comparto	Diritto	Sup. (mq)	Anno convenzione
COOP I MAGGIO⁷¹	Via Longo	Proprietà	2.415,00	1980
COOP. BASSA REGGIANA	Via De Gasperi	Proprietà	7.754,00	1980
COOP. ED. IL BREMBIOLO	Via Coppi	Proprietà	3.150,00	1980
COOP. LA NUOVA ZORLESCA	Via Gelsi -Olmi Pioppi	Proprietà	5.489,00	1980
COOP. BIANCA LAURA poi COOP CRISTIAN	Via Coppi	Proprietà	1.320,00	1981
IMP. GAUDENZI	Via Statuto dei Lavoratori	Proprietà	960,00	1982
COOP. IL DIALOGO	Via De Gasperi	Proprietà	5.480,00	1982
SAS OLIMPIA	Via Longo	Proprietà	2.480,00	1982
COOP. BASSA REGGIANA	Via De Gasperi	Proprietà	3.074,00	1983
COOP. ANNALISA	Via Nenni	Proprietà	2.850,00	1983
CASALE 80	Via Nenni	Proprietà	1.955,00	1983
COOP I MAGGIO⁷¹	Via Nenni	Proprietà	2.850,00	1983
EDILPUSTERLA	Via Longo	Proprietà	1.000,00	1985
COOP. TURRIS	Via Longo	Proprietà	2.770,00	1986
COOP. TURRIS	Via Nenni	Proprietà	1.820,00	1987
BETTI G	Via Mirotti	Proprietà	1.840,00	1987
EDILPUSTERLA	Via Coppi	Proprietà	700,00	1989
ABITARE SNC	Via Lanzarini Bernabei	Proprietà	2.202,00	1990
COOP. IL TETTO	Via Nenni	Proprietà	3.100,00	1990
COOP. I MAGGIO 88	Via Nenni	Proprietà	2.675,00	1990
COOP. IL DIALOGO	Via Statuto Lavoratori	Proprietà	4.370,00	1991
LODULA 76	Via Degli Alberi	Proprietà	1.794,00	1991

6. INDIVIDUAZIONE DELLE CONVENZIONI EX ART. 35 LEGGE 865/71 POST LEGGE 179/92

Coop/Imprese assegnatarie	Comparto	Diritto	Sup. (mq)	Anno convenzione
IMPRESA DI COSTRUZIONI BETTI SNC	Lotto 1 – PEEP1	Proprietà	1.978,00	2000
COOP. SITO EUPHRASIA	Lotto 2 – PEEP1	Proprietà	2.125,00	2000
COOP. EDILIZIA SOLIDARIETA' LODI A R.L.	Lotto 3 – PEEP1	Proprietà	2.702,00	2000
IMPRESA BERGAMASCHI GEOM. BRUNO	Lotto 4 – PEEP1	Proprietà	2.253,00	2000
AM COSTRUZIONI EDILI SNC	Lotto 5 – PEEP1	Proprietà	2.297,00	2000
ERREGI SNC	Lotto 6 – PEEP1	Proprietà	2.265,00	2000
COOP. EDILIZIA I MAGGIO 91 A R.L.	Lotto 7 – PEEP1	Proprietà	3.087,00	2000
COOP. IL TETTO	Lotto 1 – PEEP2	Proprietà	1.537,00	2002
COOP. LA STELLA	Lotto 2 – PEEP2	Proprietà	1.035,00	2002
COOP. SERVIZI ALLA RESIDENZA	Lotto 3 – PEEP2	Proprietà	911,00	2002
COOP. EDILIZIA S. MARCO	Lotto 4 – PEEP2	Proprietà	790,00	2002
COOP. PIACENZA 74	Lotto1A – PEEP3	Proprietà	1.417,00	1999
COOP. EDILIZIA IL TETTO	Lotto1B – PEEP3	Proprietà	1.417,00	1999
IMPRESA DI COSTRUZIONI ABIS	Lotto2A – PEEP3	Proprietà	1.807,00	2003
COOP. IL PARCHETTO	Lotto2B – PEEP3	Proprietà	1.071,00	2003
COOP. SVILUPPO CENTRO STORICO (SUB. EDILMAN)	Lotto3A – PEEP3	Proprietà	1.202,00	2006
COOP. APOLLINARE	Lotto3B – PEEP3	Proprietà	1.827,00	2003
COOP. IPOCRATE	Lotto4A – PEEP3	Proprietà	990,00	1999
IMPRESA DI COSTRUZIONI ABIS	Lotto4B – PEEP3	Proprietà	1.655,00	1999
COOP. PIACENZA 74	Lotto 1 - PEEP4	Proprietà	2.360,00	2007
COOP. PIACENZA 74	Lotto 2 - PEEP4	Proprietà	2.420,00	2007
SOC. COOP. AMENDOLA	Lotto 3 - PEEP4	Proprietà	2.113,00	2007
COOP. ARETUSA	Lotto 4 - PEEP4	Proprietà	2.113,00	2007
COOP. IPOCRATE	Lotto 5 - PEEP4	Proprietà	2.426,00	2007
COOP. PIACENZA 74	Lotto 7 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007
COOP EDILIZIA S. GRATO	Lotto 8 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007
CARA S.R.L.	Lotto 9 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007

COOP I MAGGIO	Lotto 10 - PEEP4	Proprietà	2.207,00	2007
COOP EFFEO	Lotto 12 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007
COOP EDILIZIA SORDIO 80	Lotto 13 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007
COOP. NUOVA EDILIZIA	Lotto 14 - PEEP4	Proprietà	1.440,00	2007
CONSOZIO COOP VIRGILIO	Lotto 15 - PEEP4	Proprietà	1.103,00	2007
IMPRESA BETTI E C.	Lotto 15 - PEEP4	Proprietà	1.104,00	2007
IL FOCOLARE CERRO AL LAMBRO	Lotto 16 - PEEP4	Proprietà	3.012,00	2007
CONTARDI ANDREA	Lotto 17 - PEEP4	Proprietà	2.526,00	2007
EDIL D'AGOSTINO	Lotto 18 - PEEP4	Proprietà	1.950,00	2007

1. I proprietari degli immobili realizzati su aree cedute in diritto di proprietà che hanno stipulato la convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ante legge 179/1992, potranno sostituire la convenzione originaria e contestualmente ottenere eliminare tutti i vincoli di inalienabilità e contestualmente ottenere 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.

Per quanto sopra dovranno versare:

- il corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 179/1992, ripartito in base ai millesimi di proprietà;
- le spese notarili.

2. I proprietari degli immobili in diritto di proprietà che hanno stipulato la convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 post legge 179/1992, potranno ottenere 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.

Per quanto sopra dovranno versare:

- l'eventuale corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della Legge 179/1992 in relazione alla durata residua del vincolo;
- le spese notarili.

3. I proprietari degli immobili in diritto di proprietà che hanno stipulato la convenzione ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 8 L. 10/1977), potranno ottenere 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.

Per quanto sopra dovranno versare:

- l'eventuale contributo di costruzione calcolato ai sensi del punto III della presente relazione e in funzione della durata residua del vincolo;
- le spese notarili.

Il responsabile del Settore
Urbanistica, Edilizia Privata, ERP
Sportello Unico Attività Produttive
Antonio ing. Simone