



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

*Provincia di Pisa*

**REGOLAMENTO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI  
RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO  
MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI  
LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E  
RELATIVE PERTINENZE IN REGIME DI EDILIZIA  
CONVENZIONATA**

*(Art. 31, comma 49bis e 49ter, Legge n° 448 del 23.12.1998)*

**Approvato con la seguente deliberazione:**

Deliberazione C.C. n° 87 del 30.10.2012

**Modificato con le seguenti deliberazioni:**

Deliberazione C.C. n° 49 del 31.07.2013

## **Articolo 1**

### **Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento per la rimozione, ai sensi dell'articolo 31, comma 49bis e 49ter, della legge 23 dicembre 1998, n° 448, e successive modificazioni, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n° 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, nonché di quelli contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

## **Articolo 2**

### **Modalità e ambito di applicazione**

1. Il proprietario di unità immobiliari oggetto di convenzione stipulata come indicato al precedente articolo, contenente vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, nel vigore di detta convenzione, e trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, può richiedere la stipula di una nuova convenzione con la rimozione dei menzionati vincoli, dietro pagamento di un corrispettivo.

## **Articolo 3**

### **Richiesta di quantificazione del corrispettivo ai fini della eliminazione dei vincoli**

1. Al fine di quanto esposto al precedente art. 2 il singolo proprietario di unità immobiliare convenzionata, per la quota millesimale corrispondente, può presentare la richiesta di quantificazione del corrispettivo ai fini dell'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione.
2. L'istanza, di norma presentata utilizzando gli appositi moduli, deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune contenente i suddetti vincoli, ed essere corredata dal calcolo dei millesimi di proprietà, debitamente approvato dall'assemblea del condominio.
3. La quota millesimale necessaria per determinare il corrispettivo da versare è quella relativa all'intero comparto, pertanto ove sull'area siano stati edificati più lotti la quota millesimale dovrà essere riferita all'insieme dei lotti.
4. Ove non sia disponibile la quota millesimale relativa all'intero comparto questa verrà calcolata dal Comune.
5. L'istanza non è vincolante per il richiedente.

## **Articolo 4**

### **Determinazione del corrispettivo**

1. Il competente Servizio Comunale procede alla determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei menzionati vincoli sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 31, comma 49bis e 49ter, della legge 23 dicembre 1998, n° 448, e successive modificazioni, così come più dettagliatamente specificato al successivo articolo 5 del presente regolamento.

2. Il competente Servizio Comunale valuta altresì l'eventuale presenza di conguaglio procedendo alla relativa quantificazione, così come specificato al successivo articolo 6 del presente regolamento.
3. Entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, il competente Servizio Comunale comunica per iscritto le risultanze della quantificazione al proprietario richiedente, specificandone la validità temporale, la quantificazione dell'eventuale conguaglio, nonché le modalità di pagamento di cui al successivo articolo 9.
4. Il suddetto termine è portato a 180 (centottanta) giorni nel caso in cui sull'area siano stati edificati più lotti e la quota millesimale di proprietà relativa all'intero comparto non venga fornita dal richiedente e il calcolo delle quote millesimali relative all'intero comparto venga demandato all'amministrazione.

## **Articolo 5**

### **Calcolo corrispettivo**

1. In riferimento ai criteri stabiliti dall'articolo 31, comma 49bis e 49ter, della legge 23 dicembre 1998, n° 448, e successive modificazioni, per la determinazione del corrispettivo si procede come segue.
2. La quantificazione del valore venale dell'area di cui al comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n° 448, e successive modificazioni, è effettuata da Personale Dipendente dell'Ente, dotato di adeguata professionalità, da individuarsi a cura del competente Dirigente, prendendo a riferimento i valori ICI per le zone C "Zone di espansione" contenuti nella Tabella valori aree fabbricabili di cui all'art. 4 del Regolamento ICI (approvato con deliberazione del CC n. 10 del 05.03.2001 e ss.mm.ii.). Detti valori sono soggetti a riduzione del 25% ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n° 327 dell'08.06.2001, così come modificato dalla legge n° 244 del 24.12.2007, art. 2 comma 89.
3. La misura della percentuale di cui al comma 49bis della legge 23 dicembre 1998, n° 448, è determinata nel **60% (sessanta per cento)**.
4. Alla suddetta percentuale verranno applicate le riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo che di seguito si riportano:
  - per le convenzioni di durata trentennale:
    - a) la percentuale del 60% di cui al precedente comma 3 si applica fino al quindicesimo anno dalla data di stipula dell'originaria convenzione. Per ogni anno successivo al quindicesimo si ha un decremento del 4% (quattroper cento) della suddetta percentuale. Per frazioni di anno la percentuale di decremento è fissata nell'1% (uno per cento) a trimestre o frazione di trimestre.
  - per le convenzioni di durata ventennale:
    - b) la percentuale del 60% di cui al precedente comma 3 si applica al quinto anno dalla data di stipula dell'originaria convenzione. Per ogni anno successivo al quinto si ha un decremento del 4% (quattroper cento) della suddetta percentuale. Per frazioni di anno la percentuale di decremento è fissata nell'1% (uno per cento) a trimestre o frazione di trimestre.

## **Articolo 6**

### **Eventuale presenza di conguaglio**

1. Nel caso in cui al Comune sia dovuto da parte degli assegnatari o loro aventi causa, come conseguenza dell'assegnazione in diritto di superficie o in proprietà di aree fabbricabili destinate

alla realizzazione di edilizia di tipo economico e popolare, il pagamento di un corrispettivo a conguaglio, conseguente alla determinazione definitiva del costo di acquisizione (dato dalla differenza tra il corrispettivo definitivo e la somma versata al momento della stipula dell'atto quale acconto dell'assegnazione, calcolata in base alle quote millesimali di proprietà), il pagamento di detto importo è effettuato insieme al corrispettivo per la rimozione dei vincoli, con le modalità previste dal successivo articolo 9.

2. L'importo della somma dovuta a conguaglio è quantificato dall'Ufficio Comunale competente contestualmente alla quantificazione del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli di cui all'art. 5 del presente regolamento.

#### **Articolo 7**

#### **Istanza del proprietario per la rimozione dei vincoli e per la stipula di una nuova convenzione.**

1. Il proprietario, ricevuta comunicazione relativa alla quantificazione del corrispettivo da versare, entro il termine di validità di detta quantificazione ivi specificato, può presentare domanda di rimozione dei vincoli richiedendo la stipula di una nuova convenzione sostitutiva della precedente, di norma utilizzando a tal fine gli appositi moduli.
2. La domanda costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile di acquisto.

#### **Articolo 8**

#### **Formalizzazione della eliminazione dei vincoli**

1. Con atto del competente Dirigente, da emanarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda di cui al precedente articolo 7, è formalizzata l'eliminazione dei vincoli.
2. Il suddetto atto è trasmesso al richiedente con lettera Raccomandata A.R..

#### **Articolo 9**

#### **Pagamento del corrispettivo e sanzioni**

1. Il pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, determinato con le modalità di cui al precedente art. 5, potrà essere effettuato come segue:
  - a) pagamento, prima della sottoscrizione della nuova convenzione, dell'intero importo in unica soluzione entro il trimestre di invarianza della quantificazione di cui al precedente art. 5 e comunque entro il termine massimo di 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione dell'atto del Dirigente di cui al precedente art. 8
  - b) versamento al Comune, prima della sottoscrizione della nuova convenzione, in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo del corrispettivo, entro i termini di cui al precedente punto a). Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in quattro rate semestrali, con applicazione dell'interesse legale. In tale eventualità, contestualmente al pagamento dell'acconto dovrà essere presentata al Comune polizza fideiussoria assicurativa o bancaria (che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata) a favore del Comune di San Giuliano Terme a copertura delle rate eventualmente non corrisposte. La polizza fideiussoria allo scopo prestata, sarà svincolata dall'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto pagamento dell'ultima rata prevista. Qualora si opti per la rateizzazione, si può scegliere il periodo di scadenza delle rate semestrali successive alla prima tra i seguenti:
    - a) 30 Giugno/ 31 Dicembre;

- b) 31 Marzo/ 30 Settembre.
2. La scadenza relativa al pagamento dell'intero corrispettivo o della prima rata di esso potrà essere prorogata fino ad un massimo di trenta giorni naturali e consecutivi, dietro richiesta, per motivati casi di forza maggiore, come tali riconosciuti dal competente Dirigente.
  3. Il mancato o ritardato pagamento, entro i termini previsti, dell'importo di cui ai precedenti comma), da versare in unica soluzione, comporta l'applicazione delle sanzioni sotto riportate.
    - A) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
    - B) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera A), il ritardo si protrae non oltre i 60 giorni;
    - C) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera B), il ritardo si protrae non oltre i 60 giorni.
  2. Nel caso di pagamenti rateizzati, per i quali è richiesta la prestazione di garanzia fideiussoria, che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata, il mancato o ritardato pagamento della rata da versare entro i termini previsti comporta l'immediata riscossione da parte dell'Ente degli importi con l'applicazione dell'aumento di cui al punto A).

### **Art. 10** **Stipula atto**

1. La convenzione per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione è rogata a cura di un Notaio di fiducia del richiedente, a totale cura e spese dello stesso.
2. La stipula di detta convenzione dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto pagamento del corrispettivo o dell'acconto dello stesso.
3. Alla convenzione interverranno:
  - a. per il Comune, il Dirigente del competente Settore;per i singoli richiedenti, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.