



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
“Medaglia d’Argento al Merito Civile”
SETTORE TECNICO
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

**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)

*Art. 25 undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione)
Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti in
materia fiscale e finanziaria“ con la quale è stato introdotto*

Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151

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.*

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, così come modificati dall' articolo 25 undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) della Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n° 119 del 23 ottobre 2018, "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria", dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e dell'art. 22/bis dalla 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 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, o per la cessione del diritto di superficie.

Articolo 2

Modalità e ambito di applicazione

1. Le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono chiedere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 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 dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento. Detta rimozione avverrà dietro pagamento di un corrispettivo così come determinato al successivo art. 4 e formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Articolo 3

Richiesta di quantificazione del corrispettivo ai fini della eliminazione dei vincoli

1. Al fine di quanto esposto al precedente art. 2 il soggetto interessato, 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. 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, così come modificati dall' articolo 25 undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) della Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n° 119 del 23 ottobre 2018, "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria", dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e dell'art. 22/bis dalla 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 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 richiedente, specificandone la validità temporale, la quantificazione dell'eventuale conguaglio, nonché le modalità di pagamento di cui al successivo articolo 9.

Articolo 5

Calcolo corrispettivo

1. In riferimento ai criteri stabiliti dall'articolo 31, comma 49bis e 49ter, della legge 23 dicembre 1998, n° 448, così come modificati dall' articolo 25 undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) della Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n° 119 del 23 ottobre 2018, "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria", dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e dell'art. 22/bis dalla 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 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 GC n. 24 del 07.02.2007).

3. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all' art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n° 448, è determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 con l'applicazione dell'art. 1 del Decreto Mef del 28 settembre 2021, n. 151 come da calcolo riportato nel DM:
 - $CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$ dove
 - $CRV =$ Corrispettivo rimozione vincoli
 - $C c. 48 =$ 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.
 - 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. Per la stima della effettiva superficie convenzionale dei singoli appartamenti, si applicherà il dettato del nuovo testo dell'art.31 comma 48, come modificato dalla L.108/2021 di conversione del D.L. 77/2021, in cui adesso si parla di **"superficie residenziale catastale"**.
 Relativamente alla definizione della "superficie residenziale catastale", si specifica che verrà considerata la consistenza espressa in mq. da visura, comprensiva delle aree scoperte, come evidenziata nella stessa.
 Stabilita pertanto la superficie dell'alloggio - come sopra definita - e valutato il corrispondente corrispettivo, si provvederà al raffronto con quanto imposto dalla normativa ora vigente, per cui la somma da richiedere sarà determinato così come segue:
 - **con superficie inferiore o uguale a 125 mq:**
 se la determinazione del corrispettivo risulta \leq a €. 5.000 verrà quindi richiesto il corrispettivo come sopra calcolato (ad esempio se fosse un corrispettivo di € 4.800);
 se la determinazione del corrispettivo risulta $>$ a €. 5.000, si richiedono i € 5.000 imposto da normativa;
 - **con superficie superiore a 125 mq:**
 se la determinazione del corrispettivo risulta \leq a €. 10.000 verrà quindi richiesto il corrispettivo come sopra calcolato (ad esempio se fosse un corrispettivo di € 9.800);
 se la determinazione del corrispettivo risulta $>$ a €. 10.000, verranno pertanto richiesti € 10.000 imposti da normativa.

5. Considerato quanto riportato al precedente punto 4, si ritiene opportuno richiedere al soggetto che fa istanza di svincolo e/o trasformazione, la presentazione dei documenti relativi ad aggiornamenti catastali, nel caso fossero intervenuti recentemente, al fine di attestare la superficie ultima dichiarata.

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 per la rimozione dei vincoli e per la stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

1. Il richiedente, 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 un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, 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. Del suddetto atto ne è data comunicazione al richiedente che provvederà a trasmetterlo al Notaio dallo stesso nominato per gli adempimenti di sua competenza.

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 dell'atto, dell'intero importo in unica soluzione entro il termine massimo di 120 (centoventi) 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, in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo del corrispettivo, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, con applicazione dell'interesse legale. In tale eventualità, ai sensi del comma 2 del successivo art. 10, l'atto potrà essere stipulato solo ad avvenuto pagamento dell'ultima rata.
 - c) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo del corrispettivo, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, con applicazione dell'interesse legale e presentazione al Comune, contestualmente al pagamento dell'acconto, di 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 dal Comune dopo l'avvenuto pagamento dell'ultima rata prevista. In tale eventualità, ai sensi del comma 2 del successivo art. 10, l'atto potrà essere stipulato ad avvenuto pagamento dell'acconto. Qualora si opti per la rateizzazione, si può scegliere il periodo di scadenza delle rate annuali successive alla prima tra le seguenti: 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre.
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. Nel caso di pagamento in un'unica soluzione ai sensi del precedente comma 1, lett. a), o di pagamento rateizzato senza presentazione di garanzia fideiussoria ai sensi del precedente comma 1, lett. b), il pagamento oltre i termini sopra indicati non comporta l'applicazione di una sanzione ma la restituzione delle rate già corrisposte e l'annullamento della richiesta.
4. 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, ai sensi del precedente comma 1, lett. c), il mancato o ritardato pagamento della rata da versare entro i termini previsti comporta l'immediata riscossione da parte dell'Ente degli importi dovuti.

Articolo 10

Stipula atto

1. L'atto per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione è rogato a cura di un Notaio di fiducia del richiedente, a totale cura e spese dello stesso.
2. La stipula di detto atto deve avvenire presso la sede del Comune di San Giuliano Terme, entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto pagamento dell'intero corrispettivo o dell'acconto dello stesso, in caso di pagamento rateizzato

garantito da polizza fidejussoria.

3. All'atto interverranno:
 - il Dirigente del competente Settore;
 - i singoli richiedenti.

Articolo 11

Conguagli in assenza di eliminazione dei vincoli

1. Nel caso che in un Comparto P.E.E.P. assegnato in diritto di superficie o in proprietà, sia prevista la corresponsione di un conguaglio, anche in assenza di un procedimento per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, si potrà procedere come segue:
 - a) pagamento dell'importo a conguaglio in unica soluzione entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'importo da versare.
 - b) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo a conguaglio, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, 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 annuali tra le seguenti: 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre.

Articolo 12

Disposizione transitoria

Il presente Regolamento deve intendersi applicabile a tutte le richieste riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli pervenute dopo l'entrata in vigore della Legge 29 luglio 2021 n. 108, nonché ai procedimenti in corso per la richiesta di conguagli sul costo di acquisizione delle aree da parte del Comune.