



COMUNE DI LODI

**AREE IN P.E.E.P – PRESA D'ATTO DELLE INTERVENUTE MODIFICHE
NORMATIVE – D.M. 151/2020 E L. 108/2021 – ADEGUAMENTO DELLE PROCEDURE
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE VINCOLI**

ALLEGATO A

Legge 108/2021 e DM 151/2020

"CRITERI"

**CRITERI PER IL CORRISPETTIVO PER LA
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PROPRIETÀ, NONCHÉ LA RIMOZIONE DEI
VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO
MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI
LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA – MODALITA' DI RATEIZZO DEL
CORRISPETTIVO.**



1 TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONATI

Per la trasformazione del diritto di superficie, il corrispettivo da versare, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, per come modificato dalla L. 108/2021, 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.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo previsto dalle disposizioni normative sopra indicate:

$$Cp = \{ [60\% * (Vv + Rd) / 2 - Co] * Mp \}$$

Cp = Corrispettivo per unità immobiliare;

60% = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;

Vv = valore venale attuale dell'area;

Rd = reddito dominicale area;

Co= 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.);

Mp = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill/1000);

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.



2 STIMA DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

2.1 In caso di convenzioni aventi oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni:

$$CRVs = 0,50 * CRV$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione stabilito dal comma 2 del citato DM 151/2020 determinato secondo il seguente algoritmo:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC;$$

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48;

QM = quota millesimale;

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM 151/2021;

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.

2.2 Negli altri casi (convenzioni in diritto di proprietà):

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

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48;

QM = quota millesimale;

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM 151/202;

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.

3 CRITERI E MODALITÀ PER LA RATEIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO.

Il richiedente qualora accetti la quantificazione del corrispettivo calcolato dall'Ente, contestualmente all'invio della comunicazione di accettazione dovrà allegare la ricevuta in ordine al pagamento del 25% dell'importo comunicato che resterà invariato per 60 giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, qualora sia stata comunicata l'accettazione e versato l'acconto, 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 con le seguenti modalità:

1. Il restante 75% un'unica soluzione prima della stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione; oppure:
2. Il 25% entro 60 giorni dalla data di deposito della comunicazione di accettazione della proposta;
3. Il 25% entro 120 giorni dalla data di deposito della comunicazione di accettazione della proposta;
4. Il 25% entro la 180 giorni dalla data di deposito della comunicazione di accettazione della proposta;

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e la stipula e la trascrizione della convenzione di riscatto e/o rimozione del vincolo possono essere effettuate solo dopo il pagamento di tutte le rate;

Resta salva la possibilità per il richiedente di pagare l'intero importo da corrispondere (100%) in un'unica soluzione in via preordinata alla stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione.

4 NOTE.

4.1 La determinazione del valore delle aree in diritto di superficie o in proprietà ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della L 448/98 al fine della determinazione sia del corrispettivo per il riscatto del diritto di superficie in proprietà che per la determinazione conseguente del valore per la rimozione dei vincoli, per le aree concesse in diritto di superficie o per quelle concesse in proprietà, dovrà essere determinato mediante specifica perizia estimativa da redigere a cura di esperto di estimo.

Al riguardo si evidenzia che il nuovo testo normativo (comma 48 – art. 31 – L448/98), rinvia per la determinazione del valore, all'art. 5 bis co.1 del D.L. 333/1992 (introdotto dalla legge di conversione n. 359 del 1992 - indennità di esproprio per le aree edificabili), articolo che è stato



abrogato dal D.Lgs. n. 327 del 2001 (Testo Unico in materia di Espropriazioni per pubblica utilità). Va dunque subito precisato che il rinvio ad una norma abrogata – in dottrina - possa intendersi solo come rinvio al suo testo allorquando vigente.

Tale attività, a fronte dell'elevato numero di convenzioni urbanistiche (vedi Allegato n. 2), potrà essere attivata a fronte di specifiche necessità, in relazione alle istanze di parte avviate dai diretti interessati, rispetto alle quali il Comune deve – in base alle nuove disposizioni normative - rispondere entro novanta giorni dall'istanza e pervenire, entro tale termine, alla definizione della procedura.

4.2 Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal Decreto M. 151/2020 e richiamato dal comma 49 bis dell'articolo 31 della L. 448/98, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima (ATC).

L'ambito di operatività dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione, ovvero la determinazione del tempo residuale, discende dalle specifiche scadenze temporali dei vincoli convenzionali, laddove espressamente stabiliti negli atti notarili già sottoscritti e/o di tutte le prescrizioni e condizioni riportate espressamente nelle convenzioni sottoscritte con Il Comune e/o discendenti dalla legge.

Al riguardo, in base a quanto dettato dal quadro normativo, che si è evoluto e modificato nel tempo, occorre effettuare alcune considerazioni:

Tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Lodi, sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato. Vanno specificate le seguenti distinzioni.

Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione. Per la rimozione dei vincoli e pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998.

Convenzioni PEEP in proprietà (stipulate sino al 31/12/1996)

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01/01/1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971. Peraltro, prima del 15/03/1992, data di entrata in vigore della L. 179/1992, (Legge Botta Ferrarini) erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. La L. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata L. 662/1996. Per tali convenzioni parrebbe, pertanto, non necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli da ritenersi



automaticamente estinti, fatto salvo quanto previsto al comma 46 dell'articolo 31 L. 448/98 o per la presenza di vincoli pattizi.

Convenzione PEEP in proprietà (stipulate dal 01/01/1997)

Come detto sopra, la L. 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge. Dalla lettura combinata dei commi 49-bis e 49-ter della L. 448/1998 risulta applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

In base all'attuale quadro normativo dell'articolo 31 della L. 448/1998 sono pertanto praticabili i seguenti negozi giuridici o possibilità:

- **ex comma 46** di sostituire le convenzioni originarie in diritto di proprietà (stipulate ante Legge 179/92) in convenzioni cosiddette Buccalossi ex art. 17 e 18 del DPR 380/01 con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 onde eliminare tutti i vincoli, nel caso di decorso del termine ventennale già scaduto, sia legale che convenzionale (clausole pattizie) dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **ex comma 47** la sottoscrizione di un atto, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **ex comma 49 bis** la sottoscrizione di un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convenzioni ex L. 865/1971 per la cessione per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;
- **ex comma 49 ter**, la sottoscrizione di un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dalle convenzioni di cui agli articoli 17 e 18 del DPR 380/01 dietro pagamento di un corrispettivo ai sensi del Decreto MEF 151/2020;
- per le aree concesse in diritto di proprietà con convenzioni stipulate dopo la L 179/92, sarà possibile rimuovere mediante la sottoscrizione di specifico atto, il vincolo del prezzo massimo di cessione in esse presente in via normativa o/o convenzionale ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis;
- ricorrere alla sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (ex comma 47) e per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione;

5 CONVENZIONI TIPO E FORMA CONVENZIONI MODIFICATIVE.

Precisato che in relazione al secondo comma art. 3 del DM 151/2020 compete ai Comuni adottare schemi di Convenzione Tipo, (il DM regola il procedimento di rimozione dei vincoli), mentre, con riferimento alla **forma delle convenzioni modificative**, l'art. 31 della L. 448/98, (a seguito di modifica con la legge 108 del 2021) per le convenzioni di trasformazione



del diritto di superficie in proprietà e, prima, il DL. 119/18 (L. 136/2020) hanno disciplinato distintamente la forma delle convenzioni, sia di riscatto (comma 48) che di affrancazione ex art. 31 co. 49 *bis* e *ter*, prevedendo per entrambe i negozi la stipula di un <<atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri immobiliari>>, anziché come previsto dal vecchio testo, che richiedeva una <<convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione>>, con ciò chiarendo la legittimità della forma della scrittura privata autenticata.

Tenuto conto del numero delle convenzioni vigenti presso il Comune di Lodi (n. 75 convenzioni come da Allegato “B”) e di quanto sopra detto, ovvero che l’operatività dei vincoli del prezzo massimo di cessione o di locazione, ovvero la determinazione del tempo residuale, discende dalle specifiche scadenze temporali dei vincoli convenzionali, laddove espressamente stabiliti negli atti notarili già sottoscritti e/o di tutte le prescrizioni e condizioni riportate espressamente nelle convenzioni sottoscritte con Il Comune e/o discendenti dalla legge, ne consegue, in termini semplificativi, il ricorso alla redazione di specifici atti tipo, da elaborarsi, con riferimento ad ogni specifica convenzione, quale atto conseguente ai contenuti della stessa convenzione di volta in volta esaminata, a fronte delle specifiche istanze di parte che varranno avviate.