



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III

**Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica
ed Edilizia Privata**

Ufficio di Direzione

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 1° piano - 97100 Ragusa
tel. 0932 676.515 – Fax 0932 623802

Regolamento per la Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse , contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98.

*Adeguamento al Decreto n. 151 del 28/09/2020 del Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

Il Dirigente del Settore III
Dott. Ing. Ignazio Alberghina

Regolamento per la Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse , contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98.

Adeguamento al Decreto n. 151 del 28/09/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Premesso

- Che i commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della L 23 dicembre 1998, n. 448- introdotti dall'art. 5 comma 3 bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (G. U. 13 maggio 2011, n. 110)- in vigore da/14 maggio 2011, al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari" nell'ambito dell'edilizia convenzionata, prevede l'eliminazione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione, decorsi 5 anni dal primo trasferimento effettuato dal costruttore, con apposita convenzione (con corrispettivo di affranco deciso dai singoli Comuni e non più con Regolamento Ministeriale a decorrere da/1 o gennaio 2014 ex art. 29 comma 16 undecies del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216), relativamente agli immobili assegnati in piena proprietà dopo i/15 marzo 1992 (entrata in vigore della L. 17febbraio 1992, n. 179}, e relativi a convenzioni comunali stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1961, n. 865, o ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- Che sino ad oggi gran parte dell'edilizia convenzionata è stata attuata ricorrendo, a seconda dei casi, alternativamente alle c.d. Convenzioni "P.E.E.P. " e alle Convenzioni "Bucalossi".
- Che "Convenzione P.E.E.P ." {Convenzioni relative a Piani di Edilizia Economica e Popolare, ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1961, n. 865, sono convenzioni pubbliche urbanistiche in senso stretto in quanto esse sono dirette a dismettere aree comunali al fine di attuare programmi comunali, i quali prevedono che vengano espropriate aree da destinare alla realizzazione di fabbricati da assegnare a soggetti particolarmente bisognosi; detti fabbricati vengono ad acquisire natura di patrimonio indisponibile, la cui caratteristica è quella di non poter essere negoziati se non rispettando le norme per essi espressamente previste, come dispone l'art. 828, secondo comma c.c.
- Che le Convenzioni "Bucalossi", un tempo previste dagli artt. 7 ed 8 L. 28 gennaio 1977, n. 10, ora abrogati dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e trasfusi nella sostanza nel nuovo art. 18 di detto D.P.R., sono convenzioni private destinate a disciplinare l'interesse privatistico diretto a costruire; esse pertanto, sono destinate a disciplinare, con valenza erga

omnes e salvo limitazioni, il diritto del singolo a costruire .

Viste le Principali Leggi di riferimento:

- L 865/51 e.s.m .i. (modifiche ed integrazioni alle l. n. 1150 del 17.08.1942, n. 167 18 aprile 1962, n. 847 29 sett. 1964)- Art. 35 lett. e co. 8 -determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
- L 179/92-- art 18 (autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa)- artt. 23 (abroga commi 15, 16, 17, 18, 19 art. 35 l. 865/71);
- L 662/96 art. 63 (modifiche all'art. 35 l. 865/71) contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area viene stipulata una convenzione ... con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi 1,4 e 5 della l./28 gennaio 1977 n. 10...)

Preso atto

- Che con Decreto n. 151 del 28/09/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla GURI n. 280 del 10.11.2020, la cui entrata in vigore è a far data del 28/11/2020, è stato approvato il regolamento per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata
- Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29/11/2018 era stato approvato il Regolamento Comunale per la Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, ai sensi e con le modalità di cui all'art.31, commi 49 bis e 49 ter Legge 448/98 (prop. delib. di G.M. n. 416 del 12.11.2018).

Ritenuto

- Che il summenzionato Regolamento comunale debba essere aggiornato al Decreto n. 151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze

ART. 1- OGGETTO AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento ha per oggetto la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai sensi e con le modalità di cui all' Art.31 comma 49 bis e 49 ter, legge 448/98 e, nello specifico riguarda:

- a) Convenzioni P.E.E.P. attributive del diritto di superficie, non trasformato in proprietà.

- b) Convenzioni P.E.E.P attributive della piena proprietà,
- c) Convenzioni urbanistiche ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Rientrano nella disciplina del presente provvedimento gli immobili realizzati sulle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Ragusa, approvati ai sensi della legge n. 167/62 o comunque destinate all'edilizia economica e popolare, ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà/superficie, ed in particolare:

- 1) Nelle aree del piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di Ragusa adottato con deliberazione n. 12 del 3 marzo 1970 ed approvato con D.A. n. 219/75 pubblicato sulla GURS n. 14 del 13 marzo 1976 (comprensorio 1c da Patro- comprensorio 2 c da Pendente- Marina di Ragusa);
- 2) Nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 reperite con variante del consiglio comunale n. 370 /89 ed approvata dall'assessorato regionale Territorio ed ambiente con decreto n. 1085/91 dell'8 luglio 1991,
- 3) Nelle aree per l'edilizia economica e popolare individuata con D. Dir n. 725/DRIU dello 7 luglio 2009 .
- 4) Nelle aree di cui agli interventi effettuati ai sensi dell'art. 2 della l.r. 86/81 come sostituito dall'art.25 della l.r. 22/96 . (emendamento n.1 dell'Amministrazione Comunale del 29.11.2018)

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI

I singoli proprietari/assegnatari degli immobili di cui all'art.1

ART.3 CONDIZIONI GENERALI

Tutti i soggetti di cui al precedente art.2 possono richiedere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di concessione delle aree, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) Che sia già trascorso, dalla data del primo trasferimento un periodo di cinque anni. Il termine quinquennale decorre dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà (piena o superficiaria), senza che rilevino, ad esempio la data di assegnazione in godimento da parte della cooperativa edilizia, o la data di registrazione o trascrizione dell'atto.
- b) Alla richiesta del proprietario con convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione . Non è quindi necessario l'accordo di tutti i condomini, o di più condomini In quanto si ritiene che il proprietario che ne faccia richiesta abbia un vero e proprio diritto soggettivo alla stipula della convenzione il cui contenuto è predeterminato dal comma 49 bis anche ai fini della determinazione del corrispettivo;
- c) Che siano state cedute al Comune o in alternativa monetizzate le aree e le opere di

urbanizzazione previste nella convenzione.

- d) Che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziali che di quelle destinate ad opere di urbanizzazione e di quelle destinate a standard purchè tale obblighi non vengano assorbiti dal calcolo per la determinazione del corrispettivo da pagare

ART. 4 DOMANDA

La domanda per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, anche per le aree concesse in diritto di proprietà, dovrà essere, di norma, redatta in carta semplice, su apposita modulistica predisposta dal Comune, deve indicare i dati anagrafici e codice fiscale del richiedente, gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

La domanda può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà . Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) Copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice, assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) Copia conforme all'originale della tabella "A" (millesimi di proprietà generale), del regolamento del condominio con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e.
- d) Copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/interessata/e relative pertinenze (autorimessa, soffitta ecc.).

ART.-5 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

L'art. 1 del citato DM 151/2020 prevede che 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.

Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

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

Dove:

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.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione al 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:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

Dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Determinazione del valore **Cc. 48** di cui all'art. 31 co.48 della L. 448/98

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 il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47.

Il valore del parametro Cc.48 viene così calcolato

$Cc.48 = 0,6 (Var - Odsp)$

Dove:

Va= Valore venale dell'area

Var= Valore venale dell'area ridotto del 30%

Odsp= oneri di concessione del diritto di superficie o oneri versati per la cessione in proprietà rivalutati Istat

E' comunque dovuto un importo minimo fisso di € 1.000 (Euro mille) nel caso in cui il corrispettivo determinato come sopra risultasse inferiore a tale importo.

ART.-6 PROPOSTA ED ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE ..

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 5, l'Ufficio Comunale competente, trasmetterà, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata (P.E.C.), al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo . Entro i 30 (trenta) giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, eseguito con le modalità indicate nella predetta comunicazione, della rata di acconto di importo non inferiore al 10% (dieci percento) del corrispettivo dovuto.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dall'Ufficio Comunale, resta 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.

ART.-7 FORMALIZZAZIONE DELLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento.

La rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art. 31 della legge n.448/1988, a modifica parziale, della convenzione precedente.

ART.-8 MODALITÀ DI PAGAMENTO Del CORRISPETTIVO
PERL'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA
DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE
MASSIMO DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio, ai sensi della presente disciplina, dovrà così essere integralmente corrisposto: la rata in acconto al momento dell'accettazione della proposta e l'importo a saldo entro la data di stipula della nuova convenzione .

ART. 9 NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia .

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.

Il Dirigente del Settore III
Dott. Ing. Ignazio Alberghina