



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)**

VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE

Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica

DELIBERA N° 40 del 12/06/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA - ART 31 COMMA 48 E 49 L.448/98 E L.51 DEL 21/05/2022 - REVOCA DELIBERAZIONI 37/2021 E 58/2021.

L'anno duemilaventitre, addì dodici del mese di Giugno alle ore 14:00 in

Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

	Presente:		Presente:
NAPPI ELENA	S	BIANCALANI JESSICA	S
MAZZARELLO FEDERICO	S	QUARATESI COSTANZA	S
MARIANI ISABELLE	S	GIANNOTTI IANETTA	S
LORENZINI SUSANNA	S	IAVARONE ALDO	S
MASSETTI WALTER	S	CESARIO ALFREDO	S
MUCCIARINI SANDRA	S	MAZZINI EDOARDO	S
TAVARELLI FABIO	S		

13 **Presenti**

0 **Assenti**

Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Riccardo Masoni.

Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.

PROPOSTA DI DELIBERA

Premesso:

- che in base all'art. 31 comma 49bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, *“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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al 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. Le disposizioni di cui al 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;*
- che con la sentenza 18135/2015 la Suprema Corte in Sezioni Unite ha accolto e confermato la tesi della sanzione della nullità parziale: sostituzione di diritto della clausola del prezzo adottata in violazione dei vincoli di convenzione e conseguente applicazione della disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, c.c., che richiama la norma dell'art. 31, comma 49bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448: *“da detta norma emerge con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso ...ed anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”;*
- che con decreto del ministero economia e finanze del 28 settembre 2020 n°151, venivano modificati i criteri di calcolo relativi al corrispettivo da pagare al fine della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, di cui all'art. 31, comma 49bis, della l. 448/1998;
- che con delibera del c.c. n. 37 del 31/05/2021, in recepimento al DM 151/2020, si è reso necessario rivedere le precedenti disposizioni consiliari, aggiornando i prezzi precedentemente individuati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e determinati ai sensi dell'art. 31, comma 48, della l. n. 448/1998 e pertanto veniva revocata la delibera consiliare n. 8 del 07/02/2012, e veniva approvato l'Allegato Doc. A – schema di convenzione e l'Allegato Doc. B – criteri di calcolo;

Visto la delibera 58 del 30/07/2021 avente per oggetto: approvazione schema convenzione ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 22 dicembre 1998 n. 448 per la rimozione di tutti i vincoli oggettivi e soggettivi delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di proprietà in attuazione alla delibera cc 37/2021;

Visto il D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10 *quinquies* inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022, i criteri di calcolo relativi al corrispettivo da pagare al fine della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, di cui all'art. 31, comma 49bis, della l. 448/1998;

Visto l'art. 10 *quinquies* della Legge n° 51/2022 del 21/05/2022 - Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

“ 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;
- b) al comma 48, primo periodo, le parole: «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,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,»;
- c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «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» sono soppresse;
- d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi”.

Ritenuto:

- che il comma 48 art. 31 L. 448/1998 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e - come anticipato - indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in sintesi il Valore Venale dell'area;

- Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo minimo O.M.I. pubblicato che fa riferimento al semestre precedente alla data della domanda a mq di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni, a questo proposito l'Ufficio ha ritenuto considerare la cifra minima di valutazione OMI €/mq. A questo proposito si ritiene di dover considerare il minimo per agevolare i cittadini proprietari degli immobili in quanto l'OMI, per Castiglione paese, non effettua una vera e propria zonizzazione delle aree PEEP oppure delle

fasce di pregio del territorio comunale, a differenza delle frazioni del Comune, di seguito riportate:

- **B1 centrale:** *Castiglione della Pescaia e zone circostanti;*
- **E1 suburbana:** *Roccamare Riva del Sole Rocchette Cannucce Zone circostanti;*
- **E4 suburbana:** *Punta Ala e Zone circostanti;*
- **R2 extraurbana:** *Zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante;*
- **R3 extraurbana:** *Zona rurale e piccoli centri abitati-bassa collina.*

N.B.: per maggiore chiarezza vedere Tab. 1 dell'Allegato "Tabelle dei coefficienti di adeguamento"

- di procedere con i calcoli dei corrispettivi ai sensi dei commi 48 e 49 *bis* come da aggiornamento di norme precedentemente citate;

- di applicare - al fine di agevolare il cittadino - coefficienti di omogenizzazione dei valori di stima al fine di differenziare su basi oggettive ed eque i reali apprezzamenti di mercato tra tipologia, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

- Avvio comparto: indice riferito all'anno di avvio comparto, necessario per intercettare la vetustà e la qualità costruttiva degli immobili, progressivamente migliorata (riduzione max 45%) da aggiornare al 1 ° gennaio di ogni anno;
- Tipologia/destinazione dell'edificio: coefficiente che dipende dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,25 per gli edifici di oltre 3 piani a 1 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate).

Visti:

- l'Allegato A: "REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA";

- l'Allegato B: "DEFINIZIONE CRITERI DI CALCOLO comprensivo di Relazione tecnica e Tabelle dei coefficienti di adeguamento";

- l'Allegato C: "SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (Art. 31, commi 45[^]/50[^] della Legge 23.12.1998, n. 448)" e "CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 49-BIS DELLA LEGGE 22 DICEMBRE 1998 N. 448 PER LA RIMOZIONE DI TUTTI I VINCOLI OGGETTIVI E SOGGETTIVI DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ";

Richiamati:

- il d.p.r. n. 327/2001 e ss.mm.ii;

- la l. 448/1998 ss.mm.ii;

- la l. 865/1971 ss.mm.ii;

- la l. 167/1962 ss.mm.ii;

- il d.p.r. 380/2001 ss.mm.ii;

- il decreto D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021;
- la L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021;
- la L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022.

DISPOSITIVO

- 1) di revocare, per le motivazioni esposte in narrativa, le delibere consiliari n. 37 del 31/05/2021 e n. 58 del 30/07/2021;
- 2) di approvare l'Allegato Doc. A – schema di convenzione, l'Allegato Doc. B – criteri di calcolo e l'Allegato C Schema di convenzione, quali parti integranti della presente delibera;
- 3) di applicare i valori di cessione aggiornati e riportati in narrativa, per il capoluogo e per le frazioni, nella definizione di tutte le pratiche in argomento a partire dalla data di approvazione della presente delibera;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente
MARIANI ISABELLE

Segretario Generale
Dott. Riccardo Masoni

Ufficio Proponente:

SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA - ART 31 COMMA 48 E 49 L.448/98 E L.51 DEL 21/05/2022 - REVOCA DELIBERAZIONI 37/2021 E 58/2021.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare e pertanto rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 31/05/2023

Il Responsabile del Servizio
(Fabio Menchetti)

Il Responsabile del Procedimento
(Giannini Stella)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA - ART 31 COMMA 48 E 49 L.448/98 E L.51 DEL 21/05/2022 - REVOCA DELIBERAZIONI 37/2021 E 58/2021.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

Parere: Favorevole

Note:

Eventuali allegati n. _____

li 06/06/2023

Il Responsabile
PAOLA TASSELLI



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

(Provincia di Grosseto)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

-----0000000-----

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 DEL 12/06/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA - ART 31 COMMA 48 E 49 L.448/98 E L.51 DEL 21/05/2022 - REVOCA DELIBERAZIONI 37/2021 E 58/2021.

Si comunica che l'Atto in oggetto sarà in pubblicazione all'Albo Pretorio dal giorno 19/06/2023 e vi rimarrà per 31 giorni consecutivi.

Diventa esecutiva decorsi dieci giorni, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 dalla data 19/06/2023

Li 19/06/2023

Il Responsabile

Dott. Riccardo Masoni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL.PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**

Ufficio Edilizia Pubblica e Privata

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED
ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI
REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

- L. n° 448/98, art. 3, commi 45 e seguenti,
- D.L. n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

Giugno 2023

INDICE

Articolo 1 - *Oggetto*

Articolo 2 - *Finalità*

Articolo 3 - *Ambito di applicazione*

Articolo 4 - *Procedura di trasformazione del diritto di superficie*

Articolo 5 - *Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali*

Articolo 6 - *Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie*

Articolo 7 - *Costi del procedimento*

Articolo 8 - *Termini e conclusione del procedimento*

Articolo 9 - *Rateizzazione e garanzie fideiussorie*

Articolo 10 - *Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione*

Articolo 11 – *Disposizioni transitorie e finali*

PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili, stipulando apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con cui si concedeva in diritto di superficie o di proprietà l'area individuata nel piano.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti, attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi.

L'introduzione dell'art 3, commi 75 - 81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art. 3, commi 60 - 65, della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45 - 50 della L. 448/1998.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Tuttavia, negli ultimi mesi il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10 *quinquies* inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48.

Tale innovazione modifica le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e rimuove i limiti di 5.000 e 10.000 € per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49bis.

Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., Extra PEEP, L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da deliberazione del consiglio comunale;

- **comma 46:** sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, 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;

- **comma 47:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico, 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;

- **comma 48:** determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;

- **comma 49bis:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convezioni ex L.865/1971 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;

- **comma 49ter:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell' Allegato tecnico parte integrante del presente regolamento.

Articolo 2 - Finalità

1. La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P.; si è reso pertanto necessario provvedere a una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali, con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute;

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i costi del procedimento;
- la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
- i tempi del procedimento;
- le modalità di rateizzazione per importi superiori ad Euro 10.000;
- i soggetti esclusi;
- le sanzioni;
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree riportate nella Tabella 1 dell'Allegato tecnico "Definizione criteri di calcolo";

2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Articolo 4 – Procedura di trasformazione del diritto di superficie

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree di cui alla Tabella 1 dell'Allegato tecnico da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso;

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento "Definizione criteri di calcolo";

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

4. 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.

Articolo 4 – Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree di cui alla Tabella 1 dell'Allegato tecnico possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001;

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento;

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari;

5. Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6 – Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all' articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/1977, 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 calcolato ai sensi del comma 48;

2. Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà delle aree comprese nella tabella 1 dell'Allegato tecnico, diverse dalle aree di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48;

3. Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, fatte salve le esclusioni previste dal presente regolamento;

4. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento;

5. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto;

6. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L.

179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;

7. La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 7 – Costi del procedimento

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del richiedente dovrà essere corrisposta al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi la somma di € 250,00 per le pratiche ordinarie con istruttoria entro i 90gg, e di € 500,00 per pratiche eccezionali con istruttoria entro i 30gg.

Articolo 8 – Termini e conclusion del procedimento

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati, comunicando alla legal mail del Comune comune.castiglione.pescaia@legalmail.it la modulistica dedicata rintracciabile sul sito del Comune;

2. Il Comune risponde entro 90 giorni (per istanze ordinarie) o 30 giorni (per istanze eccezionali) dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione (protocollazione) della domanda;

3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza;

4. È fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi della L. 241/1990 sul procedimento amministrativo.

Articolo 9 – Rateizzazioni fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.

2. Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a € 10.000,00. In caso di pagamento dilazionato sono prescritte le seguenti indicazioni:

- il corrispettivo sarà suddiviso in 4 rate di pari importo, oltre all'applicazione degli interessi legali a partire dalla seconda rata, secondo le seguenti scadenze:
 - 25% da versare entro la data di stipula dell'atto di riscatto;

- 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
 - 25% entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
 - 25% entro 270 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.
- Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto.
 - La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria dovrà:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
 - b) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
 - c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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.
- In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Castiglione della Pescaia dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

Articolo 10 – Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

1. Considerata la legittimità della "affrancazione successiva", espressamente riconosciuta dalla legge anche a chi non sia più il proprietario dell'abitazione, si ritiene opportuno modificare il sistema sanzionatorio previsto dalle convenzioni originarie, al fine di armonizzarlo con la vigente disciplina.
2. Nel caso di mancata richiesta dell'atto di determinazione comunale del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione e di violazione dell'obbligo di osservare i suddetti limiti di prezzo o di canone, le sanzioni previste dall'originaria convenzione possono comminarsi:
 - a) qualora la vendita avvenga prima che siano decorsi 5 anni dal primo atto di trasferimento;
 - b) qualora sia trascorso un periodo di tempo pari o superiore ad un anno dalla data di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in violazione al prezzo massimo determinato dal Comune, senza che il venditore abbia avviato il procedimento di affrancazione presso i competenti uffici del Comune, portandolo poi a conclusione.
3. Si precisa che la modifica al sistema sanzionatorio di cui sopra riguarderà solo le "affrancazioni successive" dai vincoli afferenti ad abitazioni convenzionate da parte di ex proprietari persone

fisiche, rimanendo invece invariato quello relativo alle persone giuridiche, ovvero ad immobili convenzionati non adibiti ad abitazione.

Articolo 11 – *Disposizioni transitorie e finali*

1. Per le istanze pervenute entro il 20 Maggio 2022 si concluderà l'iter secondo la disciplina approvata con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31/2021 e n. 58/2021, fino alla stipula dei relativi atti di riscatto nei tempi previsti dal procedimento;
2. Alle domande presentate dal 21 Maggio 2022 compreso si applicherà la disciplina del presente regolamento istruendole in ordine cronologico di ricezione;
3. Per tutte le istanze pervenute dal 21 Maggio 2022 alla data di approvazione della delibera di Consiglio che approverà gli schemi di convenzione la decorrenza dell'avvio del procedimento si intende alla data di esecutività della delibera di Consiglio stessa;
4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
5. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme del Codice Civile.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL.PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**

Ufficio Edilizia Pubblica e Privata

***DEFINIZIONE CRITERI DI CALCOLO
modifiche e aggiornamenti normativi al
maggio 2022***

al Regolamento approvato con Delibera 42/1999 e ss.mm.ii. e allegati del 29/03/1999, per la Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed Eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata.

- L. n° 448/98, art. 3, commi 45 e seguenti,
- D.L. n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

Giugno 2023

Relazione tecnica

0. PREMESSE

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata e definiscono la modalità di calcolo dei relativi corrispettivi da versare.

Nel presente Allegato si riassumono i criteri e i parametri tecnici, revisionati e validati dai tecnici dell'Ufficio, da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione ai sensi del comma 48 (**Cc48**) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (**Cc49bis**), così come modificato dal decreto legge n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022, art. 10 quinquies - Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, che cita:

“ 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;
- b) al comma 48, primo periodo, le parole: «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,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,»;
- c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «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» sono soppresse;
- d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi”.

Pertanto ai fini del calcolo del corrispettivo si fa riferimento al sistema indennitario dei beni espropriati di cui al primo comma dell'art. 37 del DPR n° 327/2011, che descrive che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene..", sulla base del quale ne consegue il calcolo per l'eliminazione dei vincoli.

Per un breve *excursus* normativo, di seguito - per punti - vengono elencati gli aggiornamenti della normativa negli ultimi anni:

- a) fino al luglio 2021: il corrispettivo $C_{c48} = V_t \times S_c$
dove: V_t =valore di trasformazione; S_c =superficie catastale;
- b) aggiornamento normativo a seguito di D.L. 77/2021, L. 108/2021 del 31/07/2021:
 $C_{c48} = (V_v 60\%) - X$
dove: V_v =valore venale del bene, ridotto del 60%; X =oneri concessori rivalutati;
con applicazione di tetti massimi di €5.000 e € 10.000 per immobili con Superficie Utile rispettivamente minore e maggiore di 125 mq;
- c) aggiornamento normativo a seguito di L.51/2022 del 20/05/2022 IN VIGORE.

1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (C_{c48})

Il comma 48 art. 31 L. 448/1998 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e - come anticipato - indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in sintesi il Valore Venale dell'area.

1a) Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo minimo O.M.I. a mq di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni, a questo proposito l'Ufficio ha ritenuto considerare la cifra minima di valutazione OMI €/mq. Data la problematica che le tabelle OMI per il centro urbano di Castiglione della Pescaia non riconoscono una vera e propria zonizzazione delle aree residenziali in quartieri oppure delle fasce di pregio del territorio comunale, e quindi danno un valore medio indistinto fra le aree vicino al mare e quelle periferiche. Per le frazioni più piccolo del Comune, vengono invece indicati dei valori puntuali. La classificazione territoriale OMI per il Comune di Castiglione della Pescaia è di seguito riportata:

- **B1 centrale:** Castiglione della pescaia e zone circostanti;
- **E1 suburbana:** Roccamare Riva del Sole Rocchette Cannucce Zone circostanti;
- **E4 suburbana:** Punta Ala e Zone circostanti;
- **R2 extraurbana:** Zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante;
- **R3 extraurbana:** Zona rurale e piccoli centri abitati-bassa collina.

N.B.: per maggiore chiarezza vedere Tab 1 dell'Allegato "Tabelle dei coefficienti di adeguamento".

Per calcolare il valore venale dell'immobile verrà applicato il valore minimo OMI €/mq dell'anno corrente, ulteriormente decurtato del 60%, ottenendo così il Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni mq di superficie costruita.

Per determinare il Valore Venale ai fini del corrispettivo unitario CU_{c48} occorre poi considerare che si tratta in prevalenza di piani P.E.E.P. realizzati dagli anni '70 ad oggi che insistono su aree in buona parte concesse in diritto di superficie che non sono in grado di esprimere, appieno e ora, la propria potenzialità edificatoria; queste aree infatti possono essere svincolate dai limiti di disposizione e godimento dell'immobile, ma restano comunque gravate da vincoli di altra natura rispetto ad aree da edificare in libero mercato.

Al valore ottenuto come descritto si applicano dei coefficienti di adeguamento idonei a modulare i valori di incidenza delle aree di cui sopra per una migliore perequazione tra i comparti in compensazione dei diversi sistemi costruttivi succedutosi negli anni, al fine di agevolare quanto più il cittadino nella pratica di trasformazione e di successive eliminazione dei vincoli.

Coefficienti di adeguamento

Si applicano alcuni coefficienti di omogenizzazione dei valori di stima al fine di differenziare su basi oggettive ed eque i reali apprezzamenti di mercato tra tipologia edilizia, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

- **Avvio comparto:** indice riferito all'anno di avvio comparto, necessario per intercettare la vetustà e la qualità costruttiva degli immobili, progressivamente migliorata (riduzione max 45%) da aggiornare al 1 ° gennaio di ogni anno;

- **Tipologia/destinazione dell'edificio:** coefficiente che dipende dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,25 per gli edifici di oltre 3 piani a 1 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate).

Valore Venale = val. OMI min x inc.area% x coefficienti di adeguamento

1b) Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno

Gli oneri di concessione o cessione versati per l'area sono normalmente indicati nelle relative convenzioni e sono aggiornati, sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a fine anno e fermi per l'anno solare di riferimento. Qualora non indicati o non scorporati dagli oneri di urbanizzazione che non sono considerati all'interno delle procedure di riscatto, si fa riferimento ai piani finanziari con i quali sono stati determinati i corrispettivi di cessione o concessione dell'area.

Oneri Pagati rivalutati = A/SCE

A: oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione della porzione di area di competenza dell'edificio/lotto, rivalutati al mese corrente di richiesta di trasformazione /o eliminazione dei vincoli con indici Istat relativi ai prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati;

SCE: superficie commerciale dell'edificio/lotto a suo tempo certificata o calcolata come qui descritto.

Le superfici commerciali convenzionali sulle quali si calcolano i corrispettivi unitari sono quelle certificate a suo tempo, o quelle calcolate secondo le modalità previste nel comparto di cui trattasi o, in mancanza di queste, quelle calcolate in base alle modalità relative a comparti limitrofi ed aventi analoghe caratteristiche, in quanto la superficie convenzionale è elemento oggettivo e noto da parte dei proprietari di edifici convenzionati. Nello specifico si fa riferimento

Il corrispettivo unitario **CU_{c48}** è rappresentato nella formula:

$$\mathbf{CU_{c48} = (60\% \times \text{Valore Venale}) - \text{Oneri Pagati rivalutati}}$$

Per continuità procedurale il corrispettivo unitario **CU_{c48}** (€/mq) dovuto per ogni unità immobiliare è applicato alla (SCA) superficie commerciale attuale delle unità stesse.

I millesimi sono calcolati d'ufficio in base alla superficie commerciale vendibile realizzata in sede di convenzione originaria, con l'applicazione del coefficiente tipologia per le unità con destinazione diversa dalla residenza; se esistenti si applicano I millesimali condominiali.

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie relativo all'unità immobiliare **C_{c48}** sarà determinato secondo la formula:

$$\mathbf{C_{c48} = CU_{c48} \times (SCA + SVG)}$$

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente, nei termini previsti dal procedimento, fino alla stipula dell'atto di riscatto.

2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C_{c49bis})

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo degli immobili contenuti nelle convenzioni ex art 35 L 865/1971 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L 448/1998.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 DPR 380/2001.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28/09/2020 ha adottato il Decreto n. 151, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi dell'art. 31 c. 49bis della L.448/1998 (così come modificato dall'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018).

Il calcolo del corrispettivo di rimozione/affrancazione dai vincoli C_{c49bis} delle unità abitative e relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 applicato alla superficie commerciale vendibile attuale risulta essere:

$$C_{c49bis} = C_{c48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

ADC: numero degli anni di durata della convenzione;

ATC: anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Per determinare il numero anni residui della convenzione la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per difetto e il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Il DM 151/2020 prevede inoltre che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di cui al comma 2, C_{c49bis} è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = C_{c49bis} \times 0,5$$

dove: CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

INDICAZIONI FINALI

Il calcolo dei corrispettivi sarà effettuato riferito alla data di presentazione della domanda e resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di trasformazione/sostituzione/affrancazione che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Di seguito - nell'allegato B al Regolamento – le tabelle riassuntive dei parametric e valori utilizzati al fine del calcolo dei corrispettivi C_{c48} , C_{c49bis} .

Tablelle dei coefficienti di adeguamento

Tabella 1 – Valori OMI residenza e garage, delle diverse frazioni del Comune

N°	DENOMINAZIONE PEEP	LOCALITA'	VALORE min abitazione		VALORE MAX abitazione		VALORE min garage		VALORE MAX garage	
			€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq		
1)	PEEP Le Paduline	Castiglione della Pescaia	€	3.400,00	€	4.100,00	€	1.450,00	€	1.700,00
2)	PEEP Poggiord'oro	Castiglione della Pescaia	€	3.400,00	€	4.100,00	€	1.450,00	€	1.700,00
3)	PEEP Serrata Martini	Castiglione della Pescaia	€	3.400,00	€	4.100,00	€	1.450,00	€	1.700,00
4)	PEEP Santa Maria	Castiglione della Pescaia	€	3.400,00	€	4.100,00	€	1.450,00	€	1.700,00
5)	PEEP Poggetto	Castiglione della Pescaia	€	3.400,00	€	4.100,00	€	1.450,00	€	1.700,00
6)	PEEP Tirli	Tirli	€	1.400,00	€	1.850,00	€	540,00	€	690,00
7)	PEEP Buriano	Buriano	€	1.400,00	€	1.850,00	€	540,00	€	690,00
8)	PEEP Punta Ala	Punta Ala	€	2.750,00	€	3.700,00	€	1.300,00	€	1.800,00
9)	PEEP Vetulonia	Vetulonia	€	1.400,00	€	1.850,00	€	540,00	€	690,00

Tabella 2- Coefficienti di adeguamento PEEP avvio del comparto

AVVIO COMPARTO: indice calcolato dalla data di avvio comparto. Il coefficiente intercetta anche la qualità costruttiva degli immobili progressivamente migliorata negli anni (coeff. da 0,55 a 1,00).

ANNI trascorsi da stipula della 1^ convenzione comparto	COEFFICIENTE "avvio del comparto 2023"	ANNI trascorsi da stipula della 1^ convenzione comparto	COEFFICIENTE "avvio del comparto 2023"
49-50	0,55	23-24	0,81
48-49	0,56	22-23	0,82
47-48	0,57	21-22	0,83
46-47	0,58	20-21	0,84
45-46	0,59	19-20	0,85
44-45	0,6	18-19	0,86
43-44	0,61	17-18	0,87
42-43	0,62	16-17	0,88
41-42	0,63	15-16	0,89
40-41	0,64	14-15	0,9
39-40	0,65	13-14	0,91
38-39	0,66	dic-13	0,92
37-38	0,67	11-dic	0,93
36-37	0,68	10-nov	0,94
35-36	0,69	09-ott	0,95
34-35	0,7	08-set	0,96
33-34	0,71	07-ago	0,97
32-33	0,72	06-lug	0,98
31-32	0,73	05-giu	0,99
30-31	0,74	04-mag	1
29-30	0,75	03-apr	1
28-29	0,76	02-mar	1
27-28	0,77	01-feb	1
26-27	0,78	0-1	1
25-26	0,79	0	1
24-25	0,8		

Tabella 3 - Coefficienti di adeguamento PEEP tipologia edilizia e altre destinazioni

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO: coefficiente che dipende dalla tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze e al minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera.

tipologia edifici residenziali	coefficiente
singole, bifamiliari, abbinata palazzine 2p+pt ≤ 4 alloggi	1
schiere, duplex palazzine 2p+pt >4 e ≤10 alloggi	0,75
appartamenti, palazzine 2p+pt >10 alloggi, o 3p+pt	0,50
edifici > 3p+pt	0,25

ALLEGATO "A"

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (Art. 31, commi 45[^]/50[^] della Legge 23.12.1998, n. 448).

Oggi, il giorno, in, davanti a me Notaio sono comparse le seguenti parti che, senza la presenza dei testimoni avendovi previamente rinunciato, convengono tra di loro quanto segue:

Il/La Sig./ra nato/a a..... il..... residente a
Via..... C.F.....in qualità di proprietario/a dell'alloggio sito
in....., Via....., n., realizzato nel lotto n. ... del P.E.E.P; identificato
al catasto del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al F....., Mappale....., Sub.....

* (eventuali altri)

e

Il Dott. nato ail..... il quale non agisce in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), con sede Strada Provinciale del Padule n. 3 – 58043 Castiglione della Pescaia (GR) C.F./ P.IVA 00117100537, in qualità di , incarico attribuitogli con n. del , a ciò abilitato in virtù dei poteri conferitigli dall'art. 107, comma 3[^], lettera "c", del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, ed all' uopo incaricato, per questo atto, in attuazione della deliberazione C.C. n. in data , esecutiva ai sensi di legge, e del provvedimento dirigenziale n. del....., che ha autorizzato la stipulazione del presente atto e che viene allegato allo stesso quale parte integrante e sostanziale;

PREMESSO CHE

- il/la Sig./Sig.ra.....con nota datata....., pervenuta con protocollo comunale n.....del, ha presentato al Comune di Castiglione della Pescaia (GR) istanza per ottenere la cessione del diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della L. 448/1998 e s.m.I., dell'area oggetto di intervento di Edilizia, ubicata inn.....;

- che l'area oggetto di istanza sopra citata, ubicata nel Comune di Castiglione della Pescaia, via/piazza/località.....n.....; è compresa nel Piano per l'Edilizia Economica Popolare, ex L. 167/1962, denominato:....., ed approvato dalla Regione Toscana/Comune di Castiglione della Pescaia, con apposito Atto n. del

Tale area, originariamente censita al C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio n....., particella/e n./nn.....di superficie pari a mq....., fu concessa in Diritto di Superficie a, ai sensi dell'art. 35 della L. 865 del 1971, con Convenzione Rogito....., registrato a, il.....e trascritto ail
Erisulta essere meglio censita all'ex UTE della Provincia di Grosseto, Catasto Terreni (CT)7Catasto

fabbricati (CF) al Foglio....., particella/e n./nn....., sub n./ nn....., con superficie catastale pari a mq, con le seguenti pertinenza (descrizione):.....
detta area è compresa nel Piano di Edilizia Popolare (PEEP), approvato ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i., già concessa in Diritto di Superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e s.m.i.;

- che il corrispettivo relativo al costo dell'area venne pagato secondo le modalità previste dalla Convenzione stessa;
- che su detta area sono stati edificati n.....alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, n. autorimesse coperte inetratte, n. box auto all'aperto e n..... eventuale altro....., ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti nella citata Convenzione;
- che al/alla Sig./Sig.ra.....come da Atto Pubblico tra il/la medesimo/a e il Legale rappresentante/Amministratore Unico/Titolare.....di (ovvero il/la Signor/a), sottoscritto in data....., sono state assegnate (ovvero cedute), le seguenti unità immobiliari: alloggio n....., composto da (descrizione), con annesse le seguenti superfici accessorie e/o pertinenza.....
- che il tutto risulta meglio censito al all'ex UTE della Provincia di Grosseto, CT/CF Foglio.....particella/e n....., sub n.....;
- che l'area su cui insiste il sopra descritto alloggio ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Pianificazione in data _____ Protocollo n. _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "___", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti, i quali dichiarano che dalla data del rilascio dello stesso fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che la legge 23.12.1998, n.448, all'art. 31, comma 45[^], stabilisce che 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, 4[^] comma della medesima legge n. 865/71;
- che l'art. 5 - comma 3 - bis della legge 12 luglio 2011, n. 106 e l'art. 29 - comma 16 undecies della legge 24 febbraio 2012, n. 14, hanno apportato modifiche all'art. 31 (commi dal 45 al 50) della L. 448/98 nella parte che inerisce alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità immobiliari e relative pertinenze ubicate in aree P.E.E.P.;
- che il/la sig./ra _____ con nota pervenuta con Protocollo Comunale n. _____ del _____, ha presentato al Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) istanza per ottenere la Trasformazione del Diritto di Proprietà superficiaria pro-quota in Diritto di Piena Proprietà, ai sensi dell'articolo 31, commi nn. 45 e seguenti della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa, ubicata in Comune di Castiglione della Pescaia, Località _____;
- che, preso atto, inoltre, di quanto meglio precisato nelle norme contenute nella Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, articolo 31, commi dal n. 45 al n. 50, qui richiamata per intero, che consente la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, secondo le modalità ed i criteri dalla stessa stabiliti,

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del sono state fissate le modalità da seguire per dette Cessioni ed è stato approvato lo schema di Convenzione - Tipo previsto dall'articolo 31, comma n. 46 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998;

- che il/la sig./ra _____ in qualità di titolare della proprietà superficaria della sopra indicata unità immobiliare urbana, si sono dichiarati disponibili a versare al Comune di Castiglione della Pescaia (GR), il corrispettivo stabilito dall'Ufficio Patrimonio dello stesso Ente, in euro _____ (_____);

- che il/la sig./ra _____ spettano complessivi n. _____ /1000 (_____ millesimi) millesimi di proprietà, come dalla stessa meglio dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta dallo stesso soggetto interessato, di cui al protocollo Comunale n. _____ del

TUTTO CIÒ PREMESSO E APPROVATO DAI COMPARENTI PER FARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, FRA LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE E RAPPRESENTATE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - Trasformazione da concessione in diritto di superficie a cessione in proprietà delle aree

1. Il Comune di Castiglione della Pescaia (GR), in forza del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45[^] – 50[^] della legge 23.12.1998, n. 448;

CEDE

al/alla Sig./ra, nato/a a, il,
C.F.=.....;

CHE ACCETTA

il diritto di proprietà, piena ed esclusiva - limitatamente e relativamente alla propria quota millesimale dell'alloggio ovvero dell'immobile adibito a e relative pertinenze (per un valore complessivo di millesimi) - sull'area catastalmente individuata - al momento del citato rogito Notaio Dott. repertorio n., in data, di concessione del diritto di superficie - al Foglio, particella, di cui al tipo mappale, approvato....., sulla quale sono state costruite le predette unità immobiliari secondo le caratteristiche e le dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite in detto atto.

Mediante la cessione del diritto di proprietà dell'area – in pro-quota – si realizza la "trasformazione" secondo quanto contenuto nella normativa sopra richiamata – del diritto superficario originariamente concesso. Ciò comporta l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà oltre che delle unità immobiliari sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area (che si allega sotto la lettera "..."), nel quale viene dichiarato che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

ART.2 - Sostituzione obbligazioni convenzionali

Il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) ed il/la Sig./Sig.radichiarano di sostituire le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, come trasferite all'acquirente in forza dell'Atto di Assegnazione/vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente Convenzione redatta relativamente e

limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del/della Sig./Sig.ra....., come sopra descritte, con esonero per il Sig. Conservatore dei registri Immobiliari di Grosseto di ogni responsabilità a riguardo.

Il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) ed il/la Sig./Sig.ra.....pertanto danno atto che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle disposizioni che seguono.

ART.3 - Corrispettivo per la trasformazione da concessione del diritto di superficie a cessione in proprietà delle aree

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47[^] e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii., in conformità a quanto deliberato con atti C.C. n..... del.....e autorizzato con Determinazione Dirigenziale n. ... in data è pari a €.....(euro

Pertanto il/la Sig./Sig.ra. ha versato interamente al Comune di Castiglione della Pescaia la somma di €, alla data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto, come da quietanza n. in data della Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia, in conformità alle disposizioni di cui al DL 223/2006 conv. Legge 248 dell'11.08.2006 e precisamente, da verificare in sede di rogito notarile.

Ovvero:

Il/la Sig./Sig.ra..... ha versato al Comune di Castiglione della Pescaia la somma di €, quale prima rata del corrispettivo come sopra quantificato, alla data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto, come da quietanza n. in data della Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia, in conformità alle disposizioni di cui al DL 223/2006 conv. Legge 248 dell'11.08.2006 e precisamente, da verificare in sede di rogito notarile.

(eventuale) Vista la richiesta di rateizzazione previa stipula di apposite polizza fideiussoria a garanzia, il/la Sig./Sig.ra. si obbliga a versare al Comune di Castiglione della Pescaia la residua somma pari a € in numero 4..... rate annuali oltre all'applicazione degli interessi legali a partire dalla seconda rata, secondo le seguenti scadenze:

- 25% da versare entro la data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 270 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti il/la Sig./Sig.ra.., presenta idonea fidejussione bancaria/assicurativa della n.

.... del di € , pari all'importo rateizzato a favore del Comune di Castiglione della Pescaia.

Nel caso di ritardato od omesso versamento delle singole rate il/la Sig./Sig.ra.. , autorizza il Comune di Castiglione della Pescaia a disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di Castiglione della Pescaia avesse a sostenere.

La suddetta fidejussione è valida fino al e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di Castiglione della Pescaia ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, del Comune medesimo.

Del pari il Comune di Castiglione della Pescaia potrà procedere allo svincolo parziale di detta fidejussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati dal/dalla Sig./Sig.ra.. ... e suoi aventi causa.

Ferma restando la responsabilità degli obblighi assunti, fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di Castiglione della Pescaia, il/la Sig./Sig.ra.. si obbliga, nel caso di cessione degli immobili, ad inserire negli atti di vendita le clausole sopra indicate, relative alla dilazione di pagamento ed agli obblighi assunti con la presente convenzione, con l'impegno di dare comunicazione al Comune di Castiglione della Pescaia dell'avvenuto trasferimento a terzi e dell'inserimento di tali clausole nei relativi atti.

ART.4 Obbligazioni e durata della convenzione

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex-art. 35 L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni - con cui è stato concesso il diritto di superficie nel lotto di area P.E.E.P., giusto atto Notaio Dott.direpertorio n. in data per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 20 (venti) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al , relativamente e limitatamente al presente immobile.

ART.5 Determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

Ai fini della determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni si applica l'art. 18 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. e l'art. 187 della L.R.T 65/2014 e s.m.i..

In base al disposto della Delibera del Consiglio Comunale n..... del, i prezzi di cessione, successive alla prima, delle singole unità immobiliari e relativi accessori/pertinenze, sono determinati con le seguenti modalità:

- a) al prezzo di prima cessione risultante dalla Convenzione originaria sarà applicata la rivalutazione prevista dalla medesima per le cessioni successive alla prima;

- b) all'importo così rivalutato sarà aggiunta la quota relativa al corrispettivo versato per l'acquisizione del diritto di proprietà, di cui ai precedenti artt., stabilito ai sensi del comma 48 dell'art 31 della L. 448/1998.

Conseguentemente il prezzo di cessione dell'unità immobiliare, oggetto del presente Atto, alla data odierna, viene stabilito in Euro..... (Euro...../...).

I prezzi di cessione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione. Ove gli assegnatari intendano in futuro cedere i loro alloggi, dovranno informare a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC il Comune, che, con propria delibera di Giunta Comunale stabilirà il prezzo massimo di rivendita con comunicazione da trasmettersi entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta, applicando il metodo di revisione dei prezzi sopra stabilito. Decorso il termine di anni 20 (venti) gli alloggi ed accessori saranno liberamente alienabili a qualunque titolo (es. permuta, vendita, etc.) , senza alcun vincolo.

ART. 6 Requisiti soggettivi assegnatari/locatari

Nei primi 10 (dieci) anni di durata della presente convenzione, per ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi – qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto – è richiesto il possesso dei requisiti dell'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare di cui alle norme in vigore relative alle assegnazioni aree P.E.E.P., a cui viene fatto espresso rinvio.

Qualora il trasferimento della proprietà degli alloggi successivo al primo, avvenga dal 6° (sesto) al 20° (ventesimo) anno di vigenza della presente Convenzione, l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare debbono possedere i seguenti requisiti:

- avere la residenza anagrafica nel Comune di Castiglione della Pescaia ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero di stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto.

Nei primi 10 (dieci) anni di durata della presente convenzione, l'assegnatario/proprietario e relativo nucleo familiare ha l'obbligo di concedere in locazione l'alloggio (e relative pertinenze) ad affittuari in possesso dei requisiti di cui al norme in vigore relative alle assegnazioni aree P.E.E.P., a cui viene fatto espresso rinvio, qualora il/i relativo/i contratto/i siano stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia la residenza anagrafica nel Comune di Castiglione della Pescaia ove è ubicato l'alloggio.

ART. 7 Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione.

I canoni annui successivi saranno aggiornati sulla base delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ART. 8 Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del/della Sig./Sig.ra.....relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto il/la Sig./Sig.ra.....si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste dalla presente Convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Fotocopia autenticata dell'Atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Castiglione della Pescaia (GR), per lettera raccomandata o PEC dopo ogni trasferimento.

In caso di inadempienza sarà applicata nei confronti del venditore una sanzione pecuniaria pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di vendita delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione degli immobili urbani ad uso abitativo e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'art. 5 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locazione totale dell'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub locazione pari all'intero contributo di cui all'art. 185 della L.R.T 65/2014 e s.m.i.

ART. 9 Durata della Convenzione

La presente Convenzione ai sensi dell'art. 31 – comma 46 – della L. 448/1998 e s.m.i. ha durata pari al tempo rimanente rispetto alla scadenza della precedente Convenzione e comunque non superiore ad anni 20 (venti), vincola il/la Sig./Sig.ra.....ed i suoi aventi causa al rispetto degli

obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata, il tutto senza alcun obbligo per le parti al termine della scadenza sopra detta.

ART. 10 Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti

Ai sensi dell'art. 18 – comma 5 – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.e dell'art. 187 - comma 3 - della L.R.T 65/2014 e s.m.i., ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nella per la parte eccedente, la nullità può essere fatta valere dal Comune di Castiglione della Pescaia (GR) o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 11 Varie e fiscali

L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà edisponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere.

La proprietà di quanto in contratto si consegue dalla parte acquirente con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del/la Sig./ra.che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

La presente Convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese del/la Sig./ra

Del presente atto verrà data opportuna pubblicità presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente contratto.

Il/La Sig./ra, non può ottenere altro immobile in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella L.865/71, e successive modifiche ed integrazioni, o, comunque, costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici, salvo quanto eventualmente espressamente consentito.

ART. 12 Risoluzione delle controversie

Per ogni controversia inerente il presente Atto che dovesse insorgere le Parti dichiarano e concordano di adire L'Autorità Giudiziaria del Foro di Grosseto.

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione della convenzione a rogito del Notaio Dr..... in data rep.rio n....., sopra citata, trascritta in data al n. , con esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – di Grosseto da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

Il presente Atto sarà annotato a margine della Trascrizione dell'atto a Rogito del Dott. Notaio.....o Atto del Segretario Comunale (in carica) del.....Rep....., sopracitato e trascritto in data.....al n.....

Il testo del presente Atto viene letto da me Notaio.....o da me Sgretario Comunale (in carica), le Parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono interamente.

Luogo..... Data.....

Firma per il Comune di Castiglione della Pescaia (GR)

.....

Firma del/i Soggetto/i interessato/i

.....

Firma del Notaio

.....

o Firma del segretario Comunale (in carica)

.....

Repertorio n.

Fascicolo n.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 49-BIS DELLA LEGGE 22 DICEMBRE 1998 N. 448, L. 51/2022 DI CONVERSIONE DEL D.L. 21/2022 PER LA RIMOZIONE DI TUTTI I VINCOLI OGGETTIVI E SOGGETTIVI DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno e questo giorno

del mese di

in Grosseto e nel mio studio notarile posto in Via n.

.....

Davanti a me Dr. Notaio residente in Grosseto, iscritto nel Ruolo del Distretto notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesta dalla legge, dai comparenti nè da me Notaio, sono personalmente presenti i

Signori:

-COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

-.....

Comparenti, nel nome ed in proprio, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali

PREMETTONO

- che con atto di convenzione ai rogiti del Notaio

..... di Grosseto in data repertorio n.
registrato a Grosseto il al n. reso esecutivo
dalla Regione Toscana - Comitato Regionale di Controllo
Sezione Provinciale di Grosseto con decisione n. del
giorno e trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Grosseto in data al n.
del registro particolare, il Comune di Castiglione della
Pescaia concedeva alla società/cooperativa "....." società
cooperativa edilizia a con sede in, (dante
causa del dante causa dell'attuale proprietario), ai sensi
dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in
l'area nello stesso Comune di Castiglione della Pescaia in
località "....." della superficie di metri quadrati
(mq.) individuato come Lotto all'epoca rappresentata
al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio con la
particella confinante con

- che sull'area sopra descritta, la società/cooperativa in
conformità al proprio statuto sociale, e in aderenza alle
disposizioni in materia di edilizia economica e popolare, alla
convenzione urbanistica sopracitata, nonché in ottemperanza
alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Castiglione
della Pescaia n. in data, n. in data per
varianti al fabbricato con dichiarazione di abitabilità
rilasciata dal suddetto Comune in data cui hanno fatto
seguito la n. del , ha realizzato

un fabbricato per civili abitazioni del quale fa parte l'unità immobiliare sita in Castiglione della Pescaia in via n. posta al piano identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia nel foglio con la particella subalterno, via Pegaso n., piano, Categoria, Classe, consistenza catastale vani, Superficie Catastale Totale: metri quadrati (mq.), Totale escluse aree scoperte: metri quadrati (mq.), rendita catastale proposta euro, corredata da un vano ad uso posto in via e facente parte del suddetto fabbricato, identificato al detto Catasto Fabbricati nel foglio con la particella subalterno, via, piano, Categoria, Classe, consistenza catastale metri quadrati (mq.), Superficie Catastale Totale: metri quadrati (mq.), rendita catastale euro

- che i sopra costituiti signori in proporzione a millesimi(...../1000) di proprietà dell'intero complesso risultano essere comproprietari anche delle parti condominiali dello stesso;

- che la sopradescritta unità immobiliare è pervenuta ai signori con l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio di Grosseto in data repertorio n. registrato a Grosseto il al n. Serie e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio

Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data al n. del registro particolare;

- che detta unità immobiliare fu oggetto di primo
trasferimento con atto

Vista la L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022, e
successiva **Delibera di C.C. n..... del 2023** che definisce I
criteri del nuovo calcolo;

- che l'Ufficio Tecnico Comunale - Area Tecnica ha definito il
corrispettivo secondo il disposto dell'art. 31, commi 48 e 49-
bis, come applicati dalla L. 51/2022e successive definizioni
dei criteri di riduzione previsti dalla **Delibera di C.C.
n.....del 2023** della legge 23 dicembre 1998, n. 448,
quantificandolo in euro come definito
nella nota del Responsabile tecnico in data
.....

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il Comune di Castiglione della Pescaia, come sopra
rappresentato, ai sensi e per gli effetti della legge 23
dicembre 1998 n. 448, articolo 31 comma 49-bis

CONVIENE

col/i signor/i che accetta/no relativamente
all'immobile sopra descritto in premessa la modificazione
integrale della convenzione.

In particolare le parti, nel nome ed in proprio, convengono che la presente modificazione comporta la liberazione dal rispetto del prezzo massimo di cessione (o di locazione) e la rimozione di qualsiasi altro vincolo, anche di natura soggettiva, come quelli riguardanti i requisiti degli acquirenti previsti nella citata convenzione e nella legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica di cui Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni e che pertanto il suddetto immobile potrà essere alienato a qualsiasi titolo e concesso in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirente e conduttore.

Decadono quindi i limiti di negoziabilità di cui agli atti citati in premessa.

Art. 2) La modificazione di cui al precedente art. 1 si intende fatta ed accettata al corrispettivo determinato, conformemente a quanto disposto dalla L. 51/2022 e **Delibera di C.C. n- Del 2023**, dall'Ufficio Tecnico Comunale – Area Tecnica stabilito in complessivi euro, somma che il Comune di Castiglione della Pescaia, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dal proprietario del suddetto immobile

signor mediante e, pertanto
dichiara di non avere null'altro da chiedere ed a pretendere
per detto titolo, con rinuncia ad ogni eventuale iscrizione
d'ufficio.

Art. 3) Tutti gli effetti del presente atto decorrono da oggi
e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le parti, nel nome ed in proprio, autorizzano la trascrizione
del presente atto presso l'Agenzia Entrate Direzione
Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Art. 4) Ai fini dell'art. 2659 del Codice Civile:

- il/i signor/i dichiara/no di essere
..... [indicazione dello stato civile e del regime
patrimoniale].

Art. 5) Le spese del presente atto faranno carico al signor
.....

Le parti, nel nome ed in proprio, dichiarano che il presente
atto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.)
né ad imposta di registro e trascrizione né ad altra imposta
dovuta per il trasferimento della proprietà o per il
trasferimento o la costituzione di un diritto reale di
godimento.

ART. 6) Risoluzione delle controversie

Per ogni controversia inerente il presente Atto che
dovesse insorgere le Parti dichiarano e concordano di

adire L'Autorità Giudiziaria del Foro di Grosseto.

Il testo del presente Atto viene letto da me

Notaio.....o da me Sgretario Comunale

(in carica), le Parti le quali, nel dichiararlo

conforme alla loro volontà, lo approvano e lo

sottoscrivono

interamente.

Luogo..... Data.....

Firma per il Comune di Castiglione della Pescaia (GR)

.....

Firma del/i Soggetto/i interessato/i

.....