

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in area P.E.E.P. - Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Il Comune di San Possidonio ha realizzato interventi PEEP nel periodo 1976/1982 in Via Morandi e Via Federzoni e nel periodo 1986/1988 in Via Martini e Via Morandi; successivamente non ne sono stati fatti altri. In seguito nonostante l'evoluzione normativa avesse consentito di rimuovere i vincoli PEEP, a livello locale non c'è stata l'esigenza di provvedere a regolamentare questa opportunità. Adesso viene chiesto all'Amministrazione Comunale di poter vendere alloggi costruiti su area in diritto di superficie con la rimozione dei vincoli per cui si provvede ad approvare il Regolamento che contenga i criteri per la trasformazione del Diritto di Superficie in Proprietà e per la rimozione dei vincoli PEEP secondo la normativa vigente che negli anni ha subito notevoli trasformazioni, alcune anche lo scorso anno. La problematica principale riguarda la modalità per determinare il corrispettivo che i proprietari di alloggi realizzati nelle aree PEEP devono versare al Comune per cancellare i relativi vincoli e/o per avere in proprietà le aree che erano state concesse in diritto di superficie.

L'edilizia convenzionata delle aree PEEP ha consentito di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili con la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con le quali si è concesso in diritto di superficie o in proprietà l'area.

L'evoluzione legislativa statale ha inteso favorire 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 ha infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree PEEP 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 PEEP.

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 PEEP e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Anche recentemente 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. 10quiquies inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48.

Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una comprensione e semplificazione della materia P.E.E.P., riassumere 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.**

Gli interventi PEEP realizzati a San Possidonio hanno la seguente situazione:

P.E.E.P. – I° intervento 1976/1982				
Riferim. Catasto	Fabbricato	Indirizzo	Diritto	Note
Fg. 9 Mapp. 606	16 appartamenti	Via Federzoni 16	in Proprietà	Prop.COMUNE Gestione ACER
Fg. 9 Mapp. 309	17 appartamenti	Via Morandi 2	in Proprietà	Prop.COMUNE Gestione ACER
Fg. 9 Mapp. 457	12 appartamenti	Via Morandi 2/A	Superficie	
Fg. 9 Mapp. 333	12 appartamenti	Via Morandi 4	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 437	Villetta schiera esterna	Via Morandi 6	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 434	Villetta schiera interna	Via Morandi 8	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 426	Villetta schiera interna	Via Morandi 10	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 433	Villetta schiera esterna	Via Morandi 12	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 432	Casa a schiera	Via Morandi 14	Superficie	
Fg. 9 Mapp. 330	Casa a schiera	Via Morandi 16	Superficie	
Fg. 13 Mapp. 269	9 appartamenti	Via Federzoni 16/B	in Proprietà	

P.E.E.P. – II° intervento 1986/1988				
Riferim. Catasto	Fabbricato	Indirizzo	Diritto	Note
Fg. 9 Mapp. 565	Abitazione singola	Via Matteotti 57/A	in Proprietà	censiti 2 alloggi
Fg. 9 Mapp. 539	Abitazione singola	Via Martini 36	in Proprietà	censiti 2 alloggi
Fg. 9 Mapp. 540	Abitazione singola	Via Martini 32	in Proprietà	
Fg. 9 M 525-526	Non realizzato	Via Martini	in Proprietà	Lotto ineditato
Fg. 9 Mapp. 499	Abitazione singola	Via Martini 26	Superficie	
Fg. 9 Mapp. 537	Abitazione bifamiliare	Via Martini 24-24/A	in Proprietà	
Fg. 9 Mapp. 503	Casa a schiera	Martini13 / Morandi18	Superficie	
Fg. 9 Mapp. 501	Abitazione bifamiliare	Via Morandi 11-11/A	in Proprietà	censito unico al.
Fg. 9 Mapp. 502	Abitazione singola	Via Morandi 9	Superficie	
Fg. 13 Mapp.114	3 Villette a schiera	Via Morandi 3-5-7	Superficie	

Fatto eccezione per un lotto che non è stato edificato, si tratta di aree su cui si è intervenuti più di 35 anni fa, quindi da un periodo ben maggiore ai 20 anni di durata massima dei vincoli convenzionali a cui è possibile accedere modificando le originarie convenzioni se già proprietario. La sottoscrizione di questa nuova convenzione poiché prevede la rimozione dei vincoli PEEP trascorsi i 20 anni da quella precedente sostituita, comporterà la immediata decadenza di tutti i vincoli.

Pertanto le possibili situazioni che potremmo avere nel PEEP di San Possidonio riguardano:

- 1- **Lotto in Proprietà:** cambio della convenzione con **immediata rimozione di tutti i vincoli PEEP** (corrispettivo e modalità definiti nell'art. 5 del Regolamento);
- 2- **Lotto in Diritto di Superficie:** trasformazione del Diritto di Superficie con quello in Proprietà e **immediata rimozione di tutti i vincoli PEEP** corrispettivo e modalità definiti nell'art. 6 del Regolamento);
- 3- **Unità abitativa e sue pertinenze in fabbricato costruito su area in Diritto di Superficie:** trasformazione della quota millesimale del Diritto di Superficie con quello in Proprietà e **immediata rimozione di tutti i vincoli PEEP** (corrispettivo e modalità definiti nell'art. 6 del Regolamento);
- 4- **Unità abitativa e sue pertinenze in fabbricato costruito su area in Diritto di Superficie o diritto di proprietà:** rimozione dei *vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse* (corrispettivo e modalità definiti nell'art. 9 del Regolamento).

Questa ultima situazione, prevista dal comma 49bis, art. 31, L. 448/1998 per la quale il corrispettivo è stato definito dal Decreto n.151/2020, potrà di fatto essere utilizzata solo dalle Unità

abitative realizzate su aree in Diritto di Superficie poiché le relative convenzioni hanno durata di 99 anni, se i loro proprietari vorranno affrancarsi solamente dei vincoli suddetti, rimanendo quindi per il resto in un contesto PEEP. La formula definita dal Decreto è utilizzabile anche per gli alloggi in proprietà poiché la durata delle relative convenzioni sono illimitate per cui il valore numerico di $(ADC-ATC)/ADC$ (ove ADC è il numero degli anni di durata della convenzione mentre ATC è il numero di anni trascorsi dalla stipula fino alla durata massima della convenzione) che indica la riduzione proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione sarà uguale ad infinito e darà come risultato 1.

Per le Unità abitative e loro pertinenze la trasformazione del Diritto di Superficie in proprietà riguardante l'area su cui è stato costruito il fabbricato, il corrispettivo andrà determinato tenuto conto della relativa quota millesimale da applicare all'area complessiva. La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto della domanda e delle relative pertinenze deve essere acquisita dalla tabella millesimale sulla proprietà generale. Nel caso in cui l'edificio con villette a schiera o con abitazioni bifamiliari sia privo di questa tabella, la quota millesimale del richiedente è ottenuta dividendo la superficie fondiaria di pertinenza della singola villetta o dell'abitazione con la superficie fondiaria complessiva del lotto.

L'Ufficio Tecnico per il calcolo del corrispettivo adotterà:

- come valore venale del terreno quello attribuito dal Comune di San Possidonio ai fini IMU alle zone residenziali di completamento in cui si trovano le aree PEEP;
- come coefficiente di abbattimento del valore venale del terreno, in conformità all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 e s.m.i. con valore compreso tra 1,00 e 0,50, quello di seguito indicato in relazione al tipo di edificio realizzato sull'area PEEP:
 - 0,50 condominio con più di 10 appartamenti
 - 0,60 condominio con meno di 10 appartamenti
 - 0,70 villetta a schiera interna
 - 0,80 villetta a schiera esterna
 - 0,90 casa a schiera
 - 1,00 abitazione singola o bifamiliare.

Per la pratica amministrativa viene istituita la relativa voce nei Diritti di Segreteria a cui viene attribuito l'importo di 150,00 euro da riscuotere contestualmente al pagamento del corrispettivo che potrà essere dilazionato e rateizzato nel caso sia un importo maggiore di 5.000 €; in tal caso dovrà essere fornita specifica polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per cui la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione dei vincoli PEEP, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Agli immobili esistenti nelle aree PEEP, acquisiti in proprietà o concessi in diritto di superficie, che non usufruiranno delle trasformazioni o delle sostituzioni consentite dal Regolamento, in caso di trasferimento delle proprietà rimarranno gli obblighi previsti dalle originarie convenzioni.