



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER LA GESTIONE ED ELIMINAZIONE
VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P., AI SENSI
DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI.**

Approvato con delibera di C.C. n. 12 del 23/04/2024



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

INDICE

ART. 1	
OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
ART. 3	
PEEP NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE	3
ART. 3	
DEFINIZIONI	4
ART. 4	
PEEP IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	5
ART. 5	
PEEP IMMOBILI CONCESSI IN PIENA PROPRIETÀ	5
ART. 6	
ELEMENTI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE E DI RIMOZIONE DEI VINCOLI	6
ART. 7	
TERMINI DI MODIFICA E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE	8
ART. 8	
TERMINI DI MODIFICA E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE IN PROPRIETÀ	9
ART. 9	
ELIMINAZIONE DEI VINCOLI	11
ART. 10	
PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE	12
ART. 11	
INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE	13
ART. 12	
MODALITÀ DI PAGAMENTO	13
ART. 13	
IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI	14
ART. 14	
ALIENAZIONE E LOCAZIONE IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI	15



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, ai sensi della legge 23/12/1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti, disciplina:
 - 1.a) le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 quarto comma della legge 22.10.1971 n. 865;
 - 1.b) la trasformazione delle convenzioni per la cessione delle aree in proprietà di cui all'art. 31 comma 46 della Legge 448/98;
 - 1.c) la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, derivanti dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - 1.d) la gestione dei vincoli relativi agli immobili vincolati ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865.

Art. 2

PEEP NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Ai sensi della legge 448/98 art. 31 comma 45, 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, concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971.
2. Ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 49 bis, è possibile, altresì:
 - 2.a) sostituire le convenzioni stipulate, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, con convenzioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della ex legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001;
 - 2.b) rimuovere i vincoli previsti nelle convenzioni nel tempo stipulate, sia per le aree concesse in diritto di superficie, che per le aree concesse in diritto di proprietà.
3. La trasformazione del diritto di superficie in proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali avviene mediante la sostituzione delle convenzioni originarie con una nuova convenzione di cui



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

all'art. 8 commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n.10, ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001, alle seguenti condizioni:

- 3.a) per una durata pari a 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;
- 3.b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo i parametri e i criteri indicati nei successivi articoli, così come dettati dall'art. 31 della Legge 448/98.
4. Le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, trasformazione delle originali convenzioni in proprietà e rimozione dei vincoli sono facoltative per i cittadini e avvengono, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi degli articoli seguenti:
 - 4.a) a seguito di proposta da parte del comune e accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze,
 - 4.b) su istanza dei soggetti interessati, i quali possono presentare, di propria iniziativa, richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,
5. Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la rimozione dei relativi vincoli sull'area i soggetti interessati, purché siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.
6. Possono richiedere la rimozione dei vincoli previsti nelle originarie convenzioni, relativi ad alloggi costruiti su aree concesse in diritto di proprietà all'interno del Piano di Zona comunale, i soggetti che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
7. Sono esclusi dai termini del presente regolamento gli immobili inseriti in apposito elenco, approvato dall'Amministrazione Comunale, che ne precluda la trasformazione.

Art. 3

DEFINIZIONI

1. **Diritto di superficie:**

È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile).

Per gli immobili inseriti nei comparti del Piano di Zona Comunale il suolo su cui è costruito l'edificio è di proprietà comunale, mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

2. **Diritto di proprietà:**

È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile italiano).

Per gli immobili inseriti nei comparti del Piano di Zona Comunale sia il suolo su cui è costruito l'edificio che il fabbricato sono di proprietà dell'assegnatario.

Art. 4

PEEP IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P. mediante la stipula di convenzione contenente gli elementi di cui al comma 2., possono trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e rimuovere i vincoli su di essi ricadenti, secondo quanto disposto dall'art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. e dal Decreto 28 settembre 2020 n. 151.
2. I contenuti sono riferibili:
 - 2.a) alla durata del diritto di superficie non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99, rinnovabile una volta sola per eguale durata;
 - 2.b) ai criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per l'alienazione e la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
 - 2.c) alle sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - 2.d) ai criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario;
 - 2.e) ad ogni altro vincolo riferito al libero godimento del diritto di superficie concesso, inserito nei patti convenzionatori.

Art. 5

PEEP IMMOBILI CONCESSI IN PIENA PROPRIETÀ

1. I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P. mediante convenzione avente i contenuti previsti dall'art. 35 L. 865/71, così come formulato prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, possono richiedere la modifica dei termini della



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

suddetta convenzione, e rimuovere i vincoli su di essi ricadenti, secondo quanto disposto dall'art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. e dal Decreto 28 settembre 2020 n. 151.

2. I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P. mediante convenzione avente i contenuti previsti dall'art. 35 L. 865/71, così come formulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, possono chiedere l'estinzione anticipata dei vincoli convenzionatori.
3. I contenuti sono riferibili:
 - 3.a) al divieto di alienazione a nessun titolo, né di costituzione di alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abilità;
 - 3.b) alla possibilità di alienare l'immobile in proprietà, successivamente al 10° anno di validità della convenzione, a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;
 - 3.c) alla liberalizzazione dei vincoli gravanti sull'unità immobiliare, mediante obbligo di pagamento di un importo calcolato ai sensi dell'ex comma 17 art. 35 L. 865/71 ed in base a quanto disposto dalla convenzione stipulata;
 - 3.d) ad ogni altro vincolo riferito al libero godimento della proprietà, inserito nei patti convenzionatori.

Art. 6

ELEMENTI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE E DI RIMOZIONE DEI VINCOLI

1. Al fine di determinare i corrispettivi di trasformazione e di rimozione dei vincoli, così come previsti dell'art. 31 Legge 448/98, dal Decreto 151/2020 e dalla L. 662/1996, nonché per il calcolo del prezzo massimo di vendita degli immobili vincolati, gli elementi utilizzati nelle procedure di calcolo sono i seguenti:

Superficie Unità Immobiliare (S.U.I.) = superficie dell'unità immobiliare e delle pertinenze edificate in proprietà o in diritto di superficie, calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto dell'area e sulla base della quale è stato stimato il valore di vendita.

Millesimi (Q.M.) = per gli immobili condominiali, rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore complessivo dell'edificio, espressi come rapporto fra il valore di ciascuna unità e il valore dell'intero edificio, fatto uguale a 1.000. I millesimi delle unità immobiliari inserite all'interno dei comparti PEEP comunali, se non diversamente specificato, sono calcolati sulla



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

base della loro rendita catastale.

Superficie Totale Terreno (S.T.T.) = superficie complessiva su cui insiste il fabbricato.

Superficie immobile (S.I.) = superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze. Se non diversamente specificato, la S.I. di riferimento è quella catastale.

Valore d'Acquisto Terreno (V.A.T.) = valore originale di vendita dell'area su cui insiste il fabbricato, espresso in €/mq, così come risultante dall'atto di alienazione con il quale il Comune ha assegnato il terreno.

Valore d'Acquisto immobile (V.I.) = valore iniziale di vendita del fabbricato, espresso in €/mq. In caso di edificazione diretta del fabbricato da parte dell'assegnatario, il V.I. è quello risultante dall'applicazione del valore massimo previsto dalla convenzione originale ai mq edificati, o dal costo complessivo di costruzione sostenuto, dimostrato a mezzo di fatture o computo metrico delle opere, redatto da professionista abilitato.

Valore d'Acquisto Rivalutato (V.A.T.R.) = importo attualizzato del valore d'acquisto del terreno (V.A.T.), in esito all'applicazione dell'indice **ISTAT P.C.** $(V.A.T.R.) = (V.A.T. + (V.A.T. \times \text{ISTAT P.C.}))$

Valore Venale Terreno (V.V.) = valore venale dell'area libera da vincoli, così come individuato dall'Ente con apposito atto ed espresso in €/mq.

Percentuale di abbattimento del valore venale V.V. (P.A.) = percentuale di abbattimento del valore venale dell'area, eventualmente definita dall'Ente mediante apposito atto, sulla base delle caratteristiche immobiliari del comparto in cui è inserito l'immobile e/o le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.

Coefficiente ISTAT di variazione dei Prezzi al Consumo (ISTAT P.C.) = coefficiente di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, da utilizzarsi nel calcolo di rivalutazione del valore di acquisto iniziale dell'area.

Coefficiente ISTAT di variazione del Costo di Costruzione (ISTAT C.C.) = coefficiente di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, da utilizzarsi nel calcolo di rivalutazione del valore dell'immobile.

Coefficiente di vetustà (C.V.) = coefficiente di deprezzamento funzionale al deterioramento fisico del fabbricato, così come definito dalla convenzione di cessione del terreno o, in mancanza, dalle tabelle redatte ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

Migliorie (M.I.) = importo complessivo all'attualità determinato dall'implementazione, sostituzione o recupero funzionale di parti dell'immobile, sulla base di costi documentati.

Valore massimo di vendita (V.M.V.) = valore massimo di vendita all'attualità dell'immobile costruito, così come disposto dalla convenzione di cessione dell'area.

Cc48 = corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 L. 448/98, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni stipulate secondo i contenuti di cui all'art. 35 L. 865/711.

CRV = corrispettivo per la rimozione dei vincoli ricadenti su immobili concessi in proprietà, di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, calcolato secondo quanto disposto dall'art. 1 del Decreto 28 settembre 2020 n. 151.

CRVs = corrispettivo per la rimozione dei vincoli ricadenti su immobili concessi in diritto di superficie, di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, calcolato secondo quanto disposto dall'art. 1 del Decreto 28 settembre 2020 n. 151.

Art. 7

TERMINI DI MODIFICA E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Secondo quanto previsto dall'art. 31 della L. 448/98, le aree concesse in diritto di superficie, comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, possono essere cedute in proprietà alle seguenti condizioni:
 - 1.a) in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo comma 3;
 - 1.b) mediante la stipula di una nuova convenzione, avente i contenuti di cui all'art. 8 ex L. 2/01/1977 n. 10, ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001, della durata pari a 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree da parte di questo Ente e quella di stipulazione della nuova convenzione.
2. Unitamente a quanto previsto al comma 1. è corrisposto importo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

nonché del canone massimo di locazione delle stesse, calcolato ai sensi del successivo articolo 9, secondo quanto disposto dal comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98 e dall'art. 1 del Decreto n. 151/2020.

3. Il corrispettivo di cui al comma 1. lettera a), calcolato secondo quanto disposto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e s.m.i., è pari al 60% dell'importo risultante dalla differenza tra il valore venale delle aree valutate al momento della trasformazione (V.V.), calcolato ai sensi 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, e l'onere di concessione del diritto di superficie (V.A.T.), rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT P.C.), intercorrente fra la data di stipula della cessione e la data di liberalizzazione. In presenza di immobili condominiali, all'importo risultante è applicata la quota millesimale dell'unità immobiliare. L'Ente si riserva la facoltà di applicare una percentuale di abbattimento (P.A.) al valore venale dell'area (V.V.), così come definito dall'art. 6 del presente Regolamento.

Le percentuali di abbattimento (P.A.), riferite alle diverse tipologie di immobili presenti all'interno dei comparti PEEP del territorio comunale, unitamente al valore venale dell'area V.V., sono stabilite con apposito atto della Giunta Municipale.

Il corrispettivo così determinato non può risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà, vigente al momento della trasformazione.

Secondo quanto sopra, la formula di riferimento risulta così espressa:

$$\text{Cc48s} = \text{S.T.T.} \times ((\text{V.V.} \times \text{P.A.}) - \text{V.A.T.R.}) \times 0,6 \times \text{Q.M.}$$

Art. 8

TERMINI DI MODIFICA E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE IN PROPRIETÀ

1. Secondo quanto previsto dall'art. 31 della L. 448/98, i proprietari di immobili acquisiti in piena proprietà all'interno di zone P.E.E.P. mediante convenzioni stipulate:
 - 1.a) precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - 1.b) successivamente all'entrata in vigore della L. 179/1992 e precedentemente all'entrata in vigore della L. 662/1996, contenenti vincoli permanenti relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione;
 - 1.c) successivamente all'entrata in vigore della L. 662/1996;



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

possono procedere alla sostituzione delle convenzioni originali e alla rimozione dei vincoli in esse contenuti, mediante:

- 1.b.1) il versamento di un importo di affranco, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del successivo art. 9, sulla base del corrispettivo di cui al successivo comma 3..
- 1.b.2) la stipula di una nuova convenzione avente i contenuti di cui di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della ex legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001, ed una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipula della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree da parte di questo Ente e quella di stipulazione della nuova convenzione;
2. Il corrispettivo di cui al comma 1. è calcolato secondo quanto disposto dall'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98 e s.m.i.. Detto corrispettivo è calcolato in base a quanto disposto al successivo Art. 9.
3. Al fine di calcolare il corrispettivo di affrancazione dovuto in base ai riferimenti di cui al comma 2, il Cc48 di riferimento è calcolato secondo quanto disposto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e s.m.i., ed è pari al 60% dell'importo risultante dalla differenza tra il valore venale delle aree valutate al momento della trasformazione (V.V.), calcolato ai sensi 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, e l'onere di concessione del diritto di superficie (V.A.T.), rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT P.C.), intercorrente fra la data di stipula della cessione e la data di liberalizzazione. In presenza di immobili condominiali, all'importo risultante è applicata la quota millesimale dell'unità immobiliare. L'Ente si riserva la facoltà di applicare una percentuale di abbattimento (P.A.) al valore venale dell'area (V.V.), così come già definito dall'art. 7 del presente Regolamento.
4. Le percentuali di abbattimento (P.A.), riferite alle diverse tipologie di immobili presenti all'interno dei comparti PEEP del territorio comunale, unitamente al valore venale dell'area V.V., sono stabilite con apposito atto della Giunta Municipale.
5. Il corrispettivo così determinato non può risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà, vigente al momento della trasformazione.

Secondo quanto sopra, la formula di riferimento risulta così espressa:

$$\text{Cc48p} = \text{S.T.T.} \times ((\text{V.V.} \times \text{P.A.}) - \text{V.A.T.R.}) \times 0,6 \times \text{Q.M.}$$



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

Art. 9

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

1. 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.
2. La rimozione è operata mediante 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.
3. L'eliminazione avviene previo versamento di corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo calcolato ai sensi dei precedenti articoli, così come risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 L. 448/98 e dell'art. 1 del Decreto n. 151/2020.
4. Il corrispettivo di 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, di cui al comma 3. è calcolato secondo le seguenti formule:

4.a) unità cedute in piena proprietà:

$$\text{CRV} = (\text{Cc48p} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC})$$

4.b) unità cedute in diritto di superficie:

$$\text{CRVs} = (\text{Cc48s} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}) \times 0,5$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni di cessione in proprietà

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni di cessione in diritto di superficie

Cc48 = Corrispettivo di cui agli artt. 7 e 8.

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

5. Il corrispettivo così calcolato dovrà rispettare i requisiti previsti dal comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

Art. 10

PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE

1. I soggetti individuati all'art. 1 del presente regolamento possono presentare formale richiesta per la trasformazione delle aree e la rimozione dei vincoli su di esse ricadenti, mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica predisposta dal Comune, allegando, se non già disponibile all'Ente, la seguente documentazione:
 - ultimo atto di acquisto dell'immobile;
 - visura catastale aggiornata;
 - planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari;
 - elaborato planimetrico dell'edificio;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali e all'effettivo stato attuale dell'immobile, sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;
 - copia di documento d'identità del richiedente in corso di validità;
2. Il Comune, entro 60 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al comma 1., provvede al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento provvede ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti, necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta sospende il termine di 60 giorni, il quale riprende a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti.

Entro 30 giorni dal compimento dell'istruttoria di cui sopra, il Comune provvede a comunicare per iscritto al soggetto richiedente il corrispettivo definitivo di trasformazione da corrispondere all'Ente. Unitamente alla comunicazione suddetta viene trasmessa apposita modulistica mediante la quale il proprietario può esprimere la sua volontà di adesione alla proposta di trasformazione e modifica dei termini convenzionatori.
3. Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento della nota informativa di cui al comma 2. può far pervenire al Comune, mediante l'utilizzo della modulistica trasmessa dall'Ente, formale accettazione della proposta ricevuta.
4. Entro 60 giorni dal ricevimento del modulo di accettazione, il Comune provvede ad inviare al soggetto l'importo definitivo del corrispettivo e gli estremi per il suo pagamento.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

5. A seguito della comunicazione del pagamento dell'importo calcolato da parte del soggetto referente, il Comune provvede alla predisposizione di bozza di convenzione e dare formale riscontro all'adesione pervenuta.
6. La stipula dell'atto di trasformazione e rimozione dei vincoli determina la conclusione del procedimento. Le spese relative alla stipula dell'atto sono a carico del soggetto assegnatario.
7. Qualora il richiedente non inoltri alcuna accettazione scritta entro i termini di cui al comma 3., i corrispettivi calcolati sono annullati ed il procedimento amministrativo s'intende concluso.

Art. 11

INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE

1. Ai corrispettivi per la trasformazione e rimozione dei vincoli, calcolati secondo quanto previsto dal presente regolamento, possono essere applicate misure agevolative di riduzione del valore finale.
2. Le misure di cui al comma 1. sono definite dal Comune mediante apposito atto deliberativo di Giunta.

Art. 12

MODALITÀ DI PAGAMENTO

3. I soggetti che abbiano presentato formale richiesta scritta di accettazione della proposta ricevuta dal Comune, ai sensi del precedente art. 10 comma 3., al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione, sono tenuti al pagamento dell'importo calcolato, secondo una delle seguenti soluzioni:
 - 1.a) pagamento diretto in un'unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 20 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 10 comma 4;
 - 1.b) pagamento dilazionato comprensivo degli interessi legali, previo acconto pari al 20% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 20 giorni dalla data di protocollazione del modulo di accettazione di cui all'art. 10 comma 4. e residuo importo da corrispondere secondo le seguenti casistiche:
 - 1.b.1) da 1.000,00 a 10.000,00 € fino a dodici rate mensili (o sei rate bimestrali);
 - 1.b.2) da 10.001,00 a 20.000,00 fino a diciotto rate mensili (o nove rate bimestrali);
 - 1.b.3) oltre 20.001,00 fino a 36 rate mensili (o 18 rate bimestrali).
4. Il pagamento secondo i termini di cui al comma 1.b) può avvenire previa presentazione di garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 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.

5. Qualora il richiedente intenda corrispondere il corrispettivo dovuto in forma rateizzata senza preventiva presentazione di garanzia fideiussoria, in caso di mancato pagamento delle rate previste, il Comune provvede alla restituzione dell'importo versato, trattenendo l'acconto pari al 20%, quale indennizzo delle spese istruttorie.
6. Il pagamento in un'unica soluzione permette la stipulazione e la trascrizione della convenzione di trasformazione e rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, in data immediatamente successiva a quella di saldo del corrispettivo.
7. In caso di dilazione di pagamento, la stipula e la trascrizione della convenzione di trasformazione e rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate:
 - 7.a) dopo il pagamento della prima rata, in caso di pagamento rateizzato assistito da polizza fideiussoria;
 - 7.b) a saldo dell'importo complessivamente dovuto, in caso di pagamento rateizzato non garantito da fideiussione.

Art. 13

IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Tutti gli immobili ricompresi all'interno delle aree PEEP, assegnati in proprietà o in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di cui agli articoli precedenti, se non diversamente disposto dalle vigenti norme in materia, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti nelle convenzioni e negli atti di vendita delle aree originali.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

Art. 14

ALIENAZIONE E LOCAZIONE IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Per tutti gli immobili ricadenti all'interno dei comparti PEEP, assegnati in proprietà o in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, è obbligo degli assegnatari richiedere apposito atto autorizzativo ogni qualvolta si debba procedere a vendita o locazione.
2. Il prezzo massimo di vendita o di locazione dell'alloggio PEEP è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo le modalità previste dalla specifica convenzione.
3. A tal fine è necessario che l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) verifichi il possesso dei requisiti soggettivi in capo all'acquirente, ove necessario, e determini il prezzo o il canone di locazione annuo massimi ammissibili.
4. Al fine di ottenere la definizione degli elementi di cui ai commi precedenti, il soggetto interessato è tenuto ad inoltrare apposita domanda all'UTC, utilizzando la modulistica comunale, completa dei seguenti allegati:
 - copia del contratto di acquisto, delle planimetrie catastali e della documentazione riferita ad eventuali spese incrementative sostenute a carico dell'immobile che ne aumentino il valore;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che nessuna modifica all'immobile di proprietà è stata effettuata dopo l'attribuzione della rendita catastale e che non sono presenti abusi edilizi non condonati dopo l'attribuzione della rendita catastale;
 - modello riferito ai dati dell'acquirente, debitamente compilato, completo degli allegati richiesti.A tale proposito si precisa che il requisito di cittadinanza italiana contenuto all'interno delle convenzioni originali di cessione del terreno, per effetto dell'attuale normativa nazionale e regionale, deve intendersi riferito a cittadino italiano oppure proveniente da uno Stato dell'Unione europea, ovvero stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286.
- ricevuta versamento degli eventuali diritti istruttori previsti.



COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Mantova

5. L'Ufficio Tecnico Comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, completa di allegati, provvede alla verifica dei requisiti, al calcolo degli importi e alla stesura dell'atto autorizzativo, il quale conserva efficacia per un periodo di dodici mesi dal suo rilascio.
6. Copia dell'atto di cessione dell'immobile PEEP deve essere trasmesso all'Ente entro 30 giorni dalla sua trascrizione.