

Modifiche al

“CODICE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI NONCHÈ DI AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP E DI AREE PER L'ERP NEL PRG 2000”

Parte seconda

Assegnazione di aree edificabili nei comparti
PEEP del Comune e di aree per l'ERP nel PRG 2000”

ART. 26 - VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI

omissis

RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI IN AREA PEEP-ERP

Come disciplinato dai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 Legge 3 dicembre 1998, n. 448, introdotti dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119” e dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” ~~dall'art. 5, comma 3 bis della Legge 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della Legge 448/1998) e dall'art. 29 comma 16 undecies della Legge 14/2012~~, la completa cancellazione dei vincoli convenzionali in area PEEP-ERP (prezzo massimo di cessione/locazione, limiti temporali di godimento e requisiti soggettivi definiti dal presente articolo) potrà avvenire prima dello scadere del periodo di validità della convenzione (20 anni riferiti all'abitabilità / conformità edilizia e agibilità dell'immobile) **dopo che siano trascorsi almeno quando sia trascorso almeno un periodo di 5 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, previo pagamento di un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, determinato anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione commisurato al 50% del valore calcolato ai sensi del comma 48, art. 31, Legge 448/1998 e con le modalità previste al primo paragrafo (VINCOLI) del presente articolo, ridotto applicando un coefficiente calcolato in proporzione alla durata residua della convenzione in numero di anni, o frazione di essi, da ripartire sui 20 anni di validità della Convenzione e da moltiplicare per gli anni residui in base secondo alla seguente formula:**

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

$$€ = \frac{V \times 0,50}{20 \text{ anni}} \times A$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C c. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della L. n. 448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

~~C: corrispettivo “comma 49 bis” art. 31 L. 448/1998;~~

~~V: valore “comma 48” art. 31 L. 448/1998;~~

~~A: anni mancanti allo scadere del 20° anno dalla data di abitabilità / conformità edilizia e agibilità dell'immobile, cioè alla scadenza della Convenzione.~~

Tale formula si applica solo nel caso in cui sia richiesta la rimozione anticipata dei vincoli dalle seguenti convenzioni:

1. convenzioni già modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998, per le quali è stata effettuata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992;
2. convenzioni nuove che riportano i vincoli previsti dall'art. 35 della Legge 865/1971 e/o dall'art. 8 ex Legge 10/1977 (ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i.).

Sono escluse le convenzioni degli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Nel caso in cui sia richiesta la rimozione anticipata dei vincoli dalle convenzioni non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998 (trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992), il corrispettivo da pagare sarà determinato dalla somma dei valori calcolati ai sensi dei commi 48 e 49 bis, art. 31, Legge 448/1998.

Nel caso in cui ~~sia~~ la richiesta di rimozione anticipata dei vincoli dalle convenzioni non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998 (~~trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992~~), **sia accompagnata dall'istanza di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992**, il corrispettivo da pagare sarà determinato dalla somma dei valori calcolati ai sensi dei commi 48 e 49 bis, art. 31, Legge 448/1998, **come modificata con L. 136/2018.**

Per le sole convenzioni stipulate in diritto di superficie e non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998 (trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà), di durata compresa tra 60 e 99 anni, qualora sia richiesta la sola rimozione dei vincoli, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (CRV), sopra indicato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula: $CRVs = CRV * 0,5$

$CRVs =$ Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali si prevede il pagamento di un “corrispettivo minimo” pari ad Euro 150,00 ad alloggio per ogni anno **e frazione di anno** mancante allo scadere della convenzione.

Il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli verrà effettuato con le stesse modalità previste al primo paragrafo (VINCOLI) del presente articolo per il pagamento del corrispettivo ai sensi del “comma 48” art. 31 Legge 448/1998. **Per il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli potrà essere concessa, su richiesta della parte interessata, una dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, per una durata massima di 3 anni dalla stipula della Convenzione di rimozione dei vincoli. In questo caso la rimozione dei vincoli potrà essere operata alle seguenti condizioni:**

1. previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità 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.

2. la garanzia a prima richiesta dovrà 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.

3. esclusivamente dopo il pagamento della prima rata potranno essere effettuate la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice Civile»;

Inoltre per **procedere** alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali di cui sopra, dovrà essere stipulata una nuova Convenzione in forma pubblica o scrittura privata autenticata, e soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese delle persone fisiche che vi abbiano interesse, secondo lo schema allegato "L" del presente Codice.

In pendenza della rimozione dei vincoli, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva. Qualora a richiedere la rimozione del vincolo sia il precedente proprietario, successivamente all'avvenuto trasferimento dell'immobile a prezzo di mercato, la cancellazione del vincolo prenderà come riferimento quella dell'atto di trasferimento medesimo, per la definizione della durata residua. In tutti gli altri casi, per la determinazione del corrispettivo CRV si considera la data di presentazione dell'istanza di rimozione.

Nel caso in cui il Comune abbia convenzionato direttamente con l'assegnatario la vendita del lotto edificabile, per cui non si verifica il "primo trasferimento" dell'immobile, la completa cancellazione dei vincoli convenzionali sopracitati prenderà come riferimento la data di abitabilità / conformità edilizia e agibilità dell'immobile.