



COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

RELAZIONE TECNICA E NUOVA PROCEDURA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DOVUTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

ADEGUAMENTO DELLE PROCEDURE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELL'ART. 10
QUINQUIES DELLA LEGGE N. 51/2022 DI MODIFICA DELL'ART. 31 COMMI DA 45 A 49BIS
DELLA LEGGE 448/1998.

PREMESSA:

La presente relazione si prefigge lo scopo di fornire un quadro complessivo della situazione riguardante gli interventi di edilizia residenziale pubblica presenti sul territorio comunale, realizzati in parte in diritto di superficie e in parte in diritto di proprietà, al fine di delineare le nuove procedure e modalità per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (riferita ai soli immobili in diritto di superficie) ed alla rimozione dei vincoli convenzionali in funzione delle recenti modifiche apportate alle disposizioni legislative vigenti in materia.

A tale scopo la trattazione degli argomenti viene articolata nel seguente modo:

1. Quadro conoscitivo degli interventi PEEP ed atti inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e di rimozione dei vincoli convenzionali relativi al Comune di Canegrate;
2. Quadro normativo aggiornato in materia di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali;
3. Approfondimenti in ordine all'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del Canone massimo di locazione;
4. Nuova Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione degli immobili P.E.E.P..
5. Allegati: modulistica (Modelli presentazione istanze Trasformazione diritto di superficie in piena proprietà e di Affrancazione vincoli convenzionali, Dichiarazione di Accettazione Proposta comunale e Schemi Tipo atto di Cessione in proprietà ed atto di Affrancazione vincoli).

1. QUADRO CONOSCITIVO DELI INTERVENTI P.E.E.P. ED ATTI INERENTI LE PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E DI RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI AL COMUNE DI CANEGRATE.

Attualmente sul territorio comunale sono presenti n. 22 interventi realizzati nell'ambito dei Piani di Edilizia Economico Popolare P.E.E.P. in virtù di Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/1971, come risulta dal Prospetto esplicativo in cui sono riportati i dati di detti interventi, riportato alle pagine 7-8 della presente Relazione.

Nello specifico di tali interventi, attuati in un arco temporale compreso tra il 1977 ed il 2008, sei sono stati realizzati in diritto di superficie (tre dei quali realizzati dell'ex IACP ora ALER prevedono alloggi che in origine venivano assegnati in sola locazione) mentre i restanti sono in diritto di proprietà.

In merito agli interventi PEEP il Comune di Canegrate, in attuazione alle disposizioni legislative all'epoca vigenti ha assunto i seguenti atti:

- **Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 24.08.1996:** con tale atto sono state individuate le aree comprese nei Piani di zona ex lege 18.04.1962 n. 167, già concesse in diritto di superficie, da cedere in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 3, comma 75, della Legge 549/1995. Dette aree, ricomprese tra quelle elencate nel prospetto di cui sopra, corrispondono a quelle assegnate dal Comune in diritto di superficie in attuazione del P.E.E.P. approvato con Decreto G.R. Lombardia n. 8392 del 15.03.1977 e del P.E.E.P. approvato con Delibera C.C. n. 2 del 22.01.1993 e sono di seguito riportate: IACP via Bologna – IACP via Ancona – IACP via Terni - COOP ACLI via Sondrio – ITC via Sondrio - COOP. BELL'UNIONE via Sondrio. Con la medesima deliberazione consiliare si dava atto che il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree individuate doveva essere determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri della normativa all'epoca vigente, indicati al punto 2. della parte deliberativa dell'atto in esame;

- **Delibera della Giunta Comunale n. 89 del 23.05.2011** con il presente atto L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'intervenuta modifica dei criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 (Legge finanziaria), ha provveduto ad assumere le proprie determinazioni in merito all'individuazione delle aree e all'approvazione della procedura e dei criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- In particolare il predetto atto, per quanto riguarda l'individuazione delle aree oggetto di trasformazione fa esplicito richiamo a quelle già individuate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/1996 sopra richiamata (ad eccezione 3 interventi ex IACP per i quali all'epoca era prevista la sola locazione), mentre per quanto attiene alla determinazione del corrispettivo di trasformazione prevede l'utilizzo i criteri stabiliti dal comma 48 del citato art. 31 della Legge n. 448/1998, meglio esplicitati nella Relazione tecnica allegata al presente;
- con il medesimo atto veniva altresì stabilito altresì che *“per coloro che attueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà verranno conseguentemente a decadere tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni a suo tempo sottoscritte ed inerenti specificatamente il diritto di superficie”*;
- le determinazioni assunte con la deliberazione di Giunta Comunale sopra richiamata sono state successivamente riconfermate con la **Deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 04.04.2016** in relazione e due istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà tardivamente pervenute.

Per quanto riguarda invece la questione della rimozione dei vincoli convenzionali riguardante gli alloggi realizzati nei comparti di Edilizia Economica Popolare ed assegnati in diritto di proprietà, il Comune di Canegrate, in relazione alle richieste di alienazione degli stessi alloggi, ha assunto le proprie determinazioni con **Deliberazioni della Giunta Comunale n. 114 del 07.05.2007 e n. 197 del 15.10.2007**, in particolare:

- con i suddetti atti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 della Legge 17.02.1992 n. 179 modificato dall'art. 3 della Legge 28.01.1994 n. 85 e delle successive disposizioni regionali (D.G.R. n. 37814/1998 e D.G.R. n. 7/7859/2002), si stabiliva quanto segue:
 - tutti gli alloggi di edilizia agevolata, rientranti nelle casistiche di cui sopra, non possono essere venduti per cinque anni dall'acquisto, salvo casi particolari previsti dalla normativa sopra citata per i quali il Comune è tenuto a determinare il prezzo di cessione;
 - per gli alloggi che hanno usufruito di contributi regionali il vincolo della determinazione del prezzo di cessione permane per quindici anni;
 - in caso di restituzione del contributo regionale il vincolo della determinazione del prezzo di cessione torna a cinque anni dalla data di acquisto;
 - la cessione di alloggi, non assistiti da contributo regionale in conto capitale, realizzati sulla base delle vecchie convenzioni prevedenti l'obbligo di determinazione del prezzo per un periodo di tempo indeterminato in base a norme non più vigenti, è soggetta per un periodo di quindici anni dalla data di prima assegnazione alla sola verifica dei requisiti soggettivi dei nuovi acquirenti.

2. QUADRO NORMATIVO AGGIORNATO IN MATERIA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI:

Nel corso degli ultimi anni a livello legislativo sono state introdotte importanti novità riguardanti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la possibilità di eliminazione dei vincoli in materia di limitazione del prezzo di vendita e locazione degli alloggi, di alienabilità soggettiva e di diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione Comunale previsti nelle originarie convenzioni.

Nel prosieguo della presente esposizione si provvede ad illustrare in maniera sintetica i contenuti delle suddette modifiche apportate alla normativa di settore:

- **l'art. 25-undicies del Decreto Fiscale n.119/2018 convertito nella Legge 17.12.2018 n. 136**, ha introdotto una nuova formulazione del comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/98 in tema di determinazione del prezzo massimo di cessione (e del canone di locazione) di unità immobiliari afferenti all'edilizia economico-popolare che così dispone: *"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 s.m.i., 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."*
- Il citato comma 49 bis prevedeva inoltre che la percentuale di cui sopra sarebbe stata 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 D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281;
- con tale decreto, emanato nel 2020 con i seguenti estremi: **D.M. del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.9.2020**, è stato approvato il *"Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*, entrato in vigore il 25.11.2020, che all'art. 1 stabiliva come determinare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione in trattazione;
- successivamente è stata emanata la **Legge n. 108 del 29 luglio 2021** che **all'art. 22bis** ha apportato nuove e significative modifiche ai commi 47, 48 e 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998, stabilendo quanto segue:
 - la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su istanza dei privati, può avvenire unicamente dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione delle unità abitative, indipendentemente dalla data di stipula della relativa convenzione. In tal caso il Comune è tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura;
 - il Comune è tenuto a determinare il corrispettivo di trasformazione con le modalità di calcolo previste dal disposto dell'art. 5 bis della L. 359/1992 nella misura del 60%;
- in relazione alle nuove modalità di calcolo del corrispettivo di cui sopra si evidenziano i seguenti aspetti:
 - in base ai nuovi criteri di determinazione del corrispettivo viene eliminata la possibilità di modulare il valore venale in un range compreso tra 0 ed il 50%. E' quindi esclusa ogni possibilità di modulare detto valore in funzione di diverse condizioni economiche generate dalle originali convenzioni di alienazione dei terreni;
 - il nuovo corrispettivo, calcolato secondo quanto sopra indicato, viene inoltre ulteriormente limitato con l'introduzione di un importo massimo di Euro 5.000,00 per unità abitative e loro pertinenze aventi superficie catastale complessiva inferiore a 125 metri quadrati ed Euro 10.000,00 per quelle di superficie superiore ai 125 metri quadrati;
 - il medesimo concetto di soglia massima sopra esposto viene replicato al comma 49-bis per quanto riguarda il calcolo del valore di affrancazione dei vincoli;

- l'effetto economico generato dall'applicazione dei criteri introdotti della presente norma ha come conseguenza diretta una riduzione dei corrispettivi introitabili dall'Amministrazione Comunale, stimabile in una percentuale oscillante mediamente tra il 40% ed il 60% a vantaggio degli assegnatari degli alloggi PEEP.

Le disposizioni di cui sopra sono state successivamente riviste e modificate in accoglimento ad alcuni emendamenti di ANCI con la **Legge n. 51 del 20.05.2022 di conversione del Decreto Legge n. 21 del 21.03.2022** (art. 10quinquies: *Disposizioni in materia di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica*) come segue:

- viene modificata la disposizione di cui all'art. 47 della Legge 448/1998 (come modificato dalla L. n. 151/2020) che dava la possibilità ai privati di presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, decorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione delle unità abitative. Per tali istanze il Comune era tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione delle stesse pervenendo alla definizione della procedura. Con la Legge 51/2022 l'articolo in esame viene modificato come segue: *“Entro 90 giorni dalla data di ricezione delle istanze da parte dei soggetti privati e relativamente alle aree per le quali il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto ed alla procedura di trasformazione.”*;
- viene modificato anche il contenuto dell'art. 48 della Legge 448/1998 relativo alla determinazione del corrispettivo riconducendo il criterio di calcolo a quello fissato dalla legge per la determinazione del valore espropriativo (art. 37 comma 1 DPR n.327/2001) sono inoltre abrogati i limiti massimi di euro 5.000 per le unità abitative con superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per quelle maggiori di 125 metri quadrati;
- le modifiche apportate all'art. 48 di cui sopra vanno lette anche in relazione all'art. 49bis relativamente al corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli immobili.

Alla Legge 51/2022 ha fatto seguito la **Legge n. 79 del 29.06.2022** cosiddetta *“norma transitoria”* che dispone che vengono fatte salve le procedure di cui all'art. 31 commi dal 46 al 49tr della Legge n. 448/1998 relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della stessa Legge n. 51/2022.

3. APPROFONDIMENTI IN ORDINE ALL'AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

Le modifiche normative introdotte dalla normativa in materia di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di eliminazione dei vincoli del prezzo di vendita e locazione degli alloggi nonché di alienabilità soggettiva degli alloggi PEEP, illustrate al precedente punto 2. hanno fatto sorgere non poche perplessità ai comuni in ordine all'applicazione di tali nuove disposizioni, in particolare per quanto riguarda l'*“affrancazione”*, termine con il quale si intende la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

La recente **Sentenza delle Sezioni Riunite n. 21348 del 06.07.2022** ha cercato di dare precise indicazioni in merito, a seguito di attenta ricostruzione, nelle sue linee essenziali, della complessa trama legislativa che ha progressivamente modificato, nel corso degli ultimi 50 anni, il regime degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con riguardo al problema del prezzo di alienazione degli immobili, nonché degli orientamenti della giurisprudenza di legittimità sino alla Sentenza della Cassazione n. 18135 del 16/09/2015.

Quest'ultima Sentenza aveva affermato il principio di diritto secondo cui il vincolo di prezzo massimo di cessione *“discende in tutti i casi dalla legge”*. Nello specifico con tale Sentenza la Suprema Corte ha

sostenuto che tutte le convenzioni, sia in superficie sia in piena proprietà e indipendentemente dall'epoca di stipula, siano da assoggettare al vincolo del prezzo massimo di cessione, a similitudine di un onere reale sull'immobile e previsto dalla legge a tutela dell'interesse pubblico.

Sulla questione dei vincoli l'ultima **Sentenza delle Sezioni Riunite n.21348/2022** ha operato invece una più articolata interpretazione che tiene conto come sopra evidenziato sia delle disposizioni legislative degli ultimi 50 anni che degli orientamenti giurisprudenziali succedutisi in materia, giungendo così a stabilire i seguenti principi:

Proprietà superficiaria:

Per le Convenzioni ex art. art. 35 legge 865/71 (PEEP) in proprietà superficiaria (quelle di durata tra i 60 e i 99 anni) sussistono sempre i vincoli di prezzo imposto anche per le cessioni successive alla prima. La presenza del prezzo massimo di cessione può essere rimossa con la procedura di affrancazione dei vincoli di cui all'art. 31, comma 49-bis della Legge 448/98. Qualora non si sia dato corso all'affrancazione dei vincoli, in base alle vigenti disposizioni legislative la vendita è inefficace per l'eccedenza di prezzo, ma non nulla.

Piena proprietà:

Si verificano le seguenti casistiche:

- a) Convenzioni PEEP anteriori al 15 marzo 1992: Per le convenzioni ex art. art. 35 legge 865/71 (PEEP) stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 179/92 (15 marzo 1992) sussistono i vincoli di prezzo imposto anche per le cessioni successive alla prima. E' uno dei punti decisi dalle Sezioni Unite del 2022, prima controverso, che argomenta in sostanza così: per le vecchie convenzioni PEEP (anteriori al 15 marzo 1992) l'abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art. 35 Legge 865/71 operata dall'art. 23 della Legge 179/92 non si applica. La presenza del prezzo massimo di cessione può essere rimossa con la procedura dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/98. In assenza della Convenzione di rimozione ex comma 49-bis, la vendita è inefficace per l'eccedenza di prezzo, ma non nulla.
- b) Convenzioni PEEP posteriori al 15 marzo 1992 ed anteriori al primo gennaio 1997: Il comma 16 dell'art. 35 della legge 865/71 (quello che nella versione originale dell'art. 35 stabiliva i prezzi massimi di cessione) è definitivamente abrogato dall'art. 23 della Legge 179/92, entrata in vigore il 15 marzo 1992, pertanto le Convenzioni ex art. 35 legge 865/71, post marzo 1992 ed in piena proprietà, non possono più contenere prezzi massimi di cessione per le cessioni successive alla prima assegnazione;
- c) Convenzioni in piena proprietà post primo gennaio 1997: per le nuove Convenzioni in piena proprietà dal 01/01/1997 la Cassazione del 6 luglio 2022 ritiene che il vincolo del prezzo massimo di cessione successiva alla prima si trasmetta anche ai successivi acquirenti, di conseguenza la presenza del prezzo massimo di cessione può essere rimossa con la procedura sopra richiamata di cui all'art. 31, comma 49-ter della Legge 448/98.

4. PROCEDURE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DOVUTI PER LA TRAFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI PEEP.

Alla luce delle modifiche normative introdotte all'art. 31 (commi da 45 a 49bis) della Legge 448/1998 si rende necessario rivedere le procedure ed i criteri vigenti, approvati dalla Giunta Comunale con gli atti elencati al punto 1. della presente esposizione, ciò in particolare per quanto riguarda gli aspetti riassunti nel seguente prospetto:

RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI (AFFRANCAZIONE):

Interventi in diritto di Superficie:

Secondo quanto previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, come modificato dalle recenti disposizioni legislative sopra illustrate, per le Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71 in proprietà superficiaria (durata tra i 60 ed i 99 anni) sussistono sempre i vincoli di prezzo imposto anche per cessioni successive alla prima. Tali vincoli possono essere rimossi con la procedura prevista dal medesimo art. 49bis mediante atto pubblico previo versamento di corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, da determinarsi secondo i criteri di cui al decreto MEF n. 151/2020.

Interventi in diritto di Proprietà:

Per quanto riguarda la questione dei vincoli degli interventi realizzati con Convenzione in diritto di proprietà vale il principio stabilito dalla Sentenza delle Sezioni Riunite n. 21348 del 06.07.2022 in base al quale il vincolo di prezzo massimo di cessione "discende in tutti i casi dalla legge", In base a tale principio tutte le convenzioni, sia in superficie sia in piena proprietà e indipendentemente dall'epoca di stipula, sono da assoggettare al vincolo del prezzo massimo di cessione.

Fanno eccezione le Convenzioni PEEP posteriori al 15 marzo 1992 ed anteriori al primo gennaio 1997, poiché in tale arco temporale vigeva La legge 179/92 (entrata in vigore il 15/03/1992) che aveva previsto l'abrogazione dei vincoli dei prezzi massimi di cessione per le cessioni successive alla prima assegnazione, relative alle Convenzioni ex art. 35 legge 865/71 in piena proprietà o per le quali sia stata attuata la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'

Secondo quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 (modificato prima con la Legge n. 108/2021 poi con la Legge n. 51/2022 sono stati ulteriormente modificati i criteri di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e in conseguenza anche quelli per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 49bis (poiché da calcolarsi in quota percentuale rispetto al corrispettivo di trasformazione).

I nuovi criteri per la determinazione del corrispettivo sono meglio descritti nel prosieguo della presente esposizione.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato si riporta di seguito il prospetto degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica realizzati nel territorio comunale su aree in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, elencati in ordine cronologico, con indicazioni a margine in ordine all'attivazione delle procedure di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e di affrancazione dei vincoli convenzionali secondo i suddetti nuovi criteri:

N.	COOPERATIVA	UBICAZIONE	COMPARTO	DS /P	N. LOTTO	N. ALLOGGI	TIPO	DATA CONVENZIONE	DURATA ANNI	DATA SCADENZA
1	IACP	BOLOGNA 13 - 23	BOLOGNA	DS	-	160	6 P	17/01/1977	99	2076
2	IACP	ANCONA	BOLOGNA	DS	-	48	P	15/11/1982	99	2081
3	ACLI	TERNI 4	TERNI	P	-	19	P	08/09/1983	45	2028

4	BELL'UNION E	TERNI 6	TERNI	P	3/A	21	P	25/09/1986	45	2031
5	ACLI "E"	ANCONA	BOLOGNA	P	-	15	P	29/10/1987	45	2032
6	BELL'UNION E	TERNI 8	TERNI	P	3 B	23	P	09/06/1988	45	2032
7	IACP	TERNI 10	TERNI	DS	-	21	P	21/10/1988	99	2097
8	ACLI	MARMOLADA 4	MAGENTA	P	2	12	P	17/01/1991	45	2036
9	ACLI "H"	ETNA	MAGENTA	P	5 - 6	12	V	17/01/1991	45	2036
10	ACLI "G"	XXV APRILE	TOTI	P	5 - 6	14	V	17/01/1991	45	2036
11	BELL'UNION E	ETNA 1	MAGENTA	P	3 - 4	27	P	17/01/1991	45	2036
12	IMP. ICT	XXV APRILE	TOTI	P	1 - 2 - 3 - 4 - 7 - 8	37	P V	17/01/1991	45	2036
13	ALTO MILANESE	COL DI NAVA	MAGENTA	P	1	12	P	31/01/1991	45	2036
14	IMP. ICT	LIVIGNO 2	SONDRIO	DS	3	34	2 P	28/10/1993	90	2083
15	ACLI	REDIPUGLIA 20	SONDRIO	DS	6	23	P	28/10/1993	90	2083
16	ACLI	LIVIGNO	SONDRIO	P	4	9	P	28/10/1993	30	2023
17	ACLI	LIVIGNO	SONDRIO	P	7	8	V	28/10/1993	30	2023
18	BELL'UNION E	REDIPUGLIA 18	SONDRIO	DS	5	21	P	04/11/1993	90	2083
19	BELL'UNION E	SONDRIO	SONDRIO	P	1 - 2	13	V	04/11/1993	30	2023
20	EST TICINO	BORMIO 12	SONDRIO	P	11	32	P	27/12/2005	15	2020
21	ACLI	LIVIGNO	SONDRIO	P	8	21	P	11/01/2006	15	2021
22	EST TICINO	LIVIGNO 8	SONDRIO	P	9	23	P	15/01/2008	15	2023

Interventi in diritto di superficie:

Per tutte le n. 6 aree evidenziate nel prospetto di cui sopra il Consiglio Comunale con proprio atto n. 44 del 24.08.1996 ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, pertanto, per dette aree, i privati possono presentare istanza di cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione delle unità abitative.

Nello specifico:

- per gli interventi corrispondenti ai nn. 14-15-18 del suddetto prospetto realizzati nell'interno del P.E.E.P./Comparto di via Bormio-Sondrio-Redipuglia dai seguenti operatori: **IMP.ITC** - via Livigno 2 - **ACLI** via Redipuglia 20 - **BELL'UNIONE** via Redipuglia 18, la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dovrà essere attuata con la procedura prevista dall'art. 31 del comma 48 della L.448/1998 come modificato delle nuove disposizioni legislative sopra richiamate.

Per quanto riguarda l'affrancazione dei vincoli per tali interventi non deve essere corrisposto alcun onere, essendo gli stessi realizzati nel periodo temporale compreso da 16 marzo 1992 e 31 dicembre 1996 (in vigore della Legge 179/92 che aveva disposto l'abrogazione del comma 16 dell'art. 35 della Legge 865/71 che stabiliva vincoli in ordine ai prezzi massimi di cessione);

- per gli interventi di cui ai nn. 1-2-7 realizzati dallo IACP nelle aree ubicate rispettivamente in: **via Bologna 13/23 - via Ancona - via Terni 10** la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dovrà essere attuata con la procedura prevista dall'art. 31 del comma 48 della L.448/1998 come modificato dalle nuove disposizioni legislative sopra richiamate.

Per quanto riguarda l'affrancazione dei vincoli poiché si tratta di interventi originariamente realizzati per l'assegnazione in sola locazione per i quali le Convenzioni originarie non prevedevano vincoli di prezzo massimo di cessione, nulla deve essere corrisposto a tale titolo.

Interventi in diritto di proprietà:

L'affrancazione (rimozione) del vincolo del prezzo imposto per detti interventi dovrà essere attuata con la procedura prevista dall'art. 31 del comma 49bis della L.448/1998 come modificato dalle nuove disposizioni legislative sopra richiamate, ad eccezione degli interventi di cui ai nn. 16-17-19 del prospetto di cui sopra, realizzati rispettivamente dai seguenti operatori: ACLI via Livigno (n. 2 interventi) - BELL'UNIONE via Sondrio, poiché realizzati nel periodo temporale compreso da 16 marzo 1992 e 31 dicembre 1996 (in vigore della Legge 179/92 che aveva disposto l'abrogazione del comma 16 dell'art. 35 della Legge 865/71 che stabiliva vincoli in ordine ai prezzi massimi di cessione).

Procedura di Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e rimozione vincoli convenzionali relative agli immobili ricadenti negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.E.P.)

I proprietari degli alloggi costruiti su aree PEEP (Piani Edilizia Economico Popolare) già concesse in diritto di superficie dal Comune a Cooperative o Imprese di costruzione con Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii., possono richiedere la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**.

Tale procedura permette di acquisire la piena proprietà dell'area di sedime del proprio alloggio, che altrimenti resterebbe in capo al Comune; in caso contrario, al termine della concessione del diritto di superficie, sancita nella Convenzione originaria, l'immobile diventerà di proprietà del Comune.

La richiesta di attivazione della procedura può essere effettuata dal privato su istanza di parte a condizione che siano decorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

La stessa presuppone il versamento al Comune di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. e si perfeziona con la stipula di una Convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione, con atto a cura e spese del soggetto richiedente.

Per gli alloggi realizzati in diritto di superficie nel territorio comunale non deve essere attivata la contestuale procedura di affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali per le motivazioni sopra evidenziate.

Per gli interventi realizzati in piena proprietà (ad eccezione di quelli sopra citati) può essere richiesta **la rimozione/affrancazione dei vincoli convenzionali**: procedura che consente ai proprietari degli alloggi di alienare l'immobile al prezzo di mercato e senza necessità di verifica del prezzo massimo imposto e dei requisiti soggettivi dei futuri acquirenti (stabiliti in Convenzione), a fronte del versamento al Comune di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 e sss.mm.ii.

COME ATTIVARE LA PROCEDURA

I soggetti che intendono attivare le suddette procedure devono presentare, di propria iniziativa, apposita istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di affrancazione/rimozione dei vincoli.

Il Comune entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza e' tenuto a trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione e/o rimozione dei vincoli.

COME PRESENTARE L'ISTANZA

La presentazione dell'istanza deve essere effettuata utilizzando il modulo di richiesta (come da fac-simili allegati alla presente Relazione) compilato in ogni sua parte e corredato da copia del documento di riconoscimento e da copia degli altri documenti elencati nello stesso modulo, da inoltrare con le seguenti modalità:

1. di persona presso l'Ufficio Protocollo del Comune negli orari di apertura al pubblico;
2. tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: **comune.canegrate@pec.regione.lombardia.it**

Per maggiori informazioni circa la presentazione dell'istanza è possibile contattare l'ufficio competente al seguente indirizzo mail: **ediliziaprivata@comune.canegrate.mi.it**

PROCEDIMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli convenzionali si avvia alla presentazione dell'istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario) con le modalità sopra indicate.

Al ricevimento della richiesta l'Ufficio competente provvederà (entro 90 giorni dalla presentazione) alla verifica della documentazione prodotta ed alla correttezza dei requisiti oltre che al calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie e/o del corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli convenzionali, secondo i criteri di cui all'art. 10 quinquies della Legge n. 51 del 20.05.2022 e per l'affrancazione dei vincoli al D.M. 151/2020.

Una volta determinato l'importo del/i corrispettivo/i di cui sopra lo stesso viene comunicato formalmente al richiedente con apposita nota comunale. Nella stessa nota si invita il richiedente a procedere al versamento del corrispettivo entro 30 giorni dal ricevimento della stessa e contestualmente ad individuare il Notaio per la stipula dell'atto formale di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o per la rimozione/affrancazione dei vincoli convenzionali.

Alla suddetta comunicazione viene allegato modulo di *"Dichiarazione di Accettazione della Proposta Comunale"* che deve essere debitamente compilata e sottoscritta dal richiedente/dai richiedenti e consegnata al protocollo comunale con le modalità sopra indicate. Con detta dichiarazione il/i richiedente/i accetta/accettano di corrispondere la somma determinata dal Comune per la trasformazione in proprietà e/o la rimozione dei vincoli e si impegnano ad addivenire alla stipula dell'atto di cui sopra.

Il notaio incaricato della sottoscrizione di tale atto prenderà contatti con l'ufficio al fine di concordare la data per la sottoscrizione tra le parti della Convenzione, che dovrà intervenire, preferibilmente, presso gli uffici del Comune di Canegrate.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'

Il calcolo del corrispettivo in oggetto è determinato dal Comune secondo quanto stabilito dal Comma 48 dell'art. 31 Legge 448/1998 così come modificato dall'art. 10 quinquies della Legge n. 51/2022, che dispone quanto segue:

"Il corrispettivo delle aree" cedute in proprietà "è determinato" dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, "in misura pari al 60 per cento" "di quello determinato 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, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per

le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree."

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Il calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli convenzionali è determinato ai sensi dell'art. 1 comma 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze n. 151/2020 che detta le seguenti disposizioni: **"Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto art. 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata [...].**

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il corrispettivo è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 [...]."

Per la determinazione dei corrispettivi di cui sopra l'ufficio ha predisposto un **prospetto base di calcolo** che si allega in calce alla presente esposizione e che tiene conto di tutti i criteri previsti dalle disposizioni normative sopra richiamate:

VERSAMENTO DEL/DEI CORRISPETTIVO/I

Il soggetto richiedente dovrà provvedere al pagamento del/i corrispettivo/i entro trenta giorni dalla comunicazione del Comune, tramite bonifico bancario intestato a:

- **Tesoreria Comunale Banco BPM Spa**

Agenzia di Canegrate - Piazza Matteotti 39

IBAN: IT93C0503432710000000001719

Causale: Corrispettivo trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (e/o Corrispettivo affrancazione vincoli).

La quietanza deve essere esibita all'ufficiale rogante la Convenzione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli convenzionali sono a carico del proprietario richiedente.

Trasformazione Diritto Superficie in Proprietà- Affrancazione Vincoli SCHEMA DI CALCOLO

COOP.	XXXXX	DATA CONVENZIONE	XXX
VIA	XXXX		IN PROPRIETA'
LOTTO	X		IN DIRITTO SUPERFICIE
RICHIEDENTE 1	XXX	N. ALLOGGI	XX
RICHIEDENTE 2	XXX		

N ALLOGGIO	XX
QUOTA MILLESIMALE ALLOGGIO E ACCESSORI	QM
DATI CATASTALI	Fg. _____ mapp. _____ sub. _____

ANNI DURATA CONVENZIONE	ADC	90
ANNI TRASCORSI DA STIPULA CONVENZIONE	ATC	0

SUPERFICIE LOTTO	SA	
INDICE MC/MQ	IND	0

VALORE ATTUALE BASE AREA AL	VAB	€ 0,00	(1mc/mq)
VALORE VENALE AREA AL MQ	VA	€ 0,00	VAB (valore base area al mq) x IND (indice mc/mq)
VALORE TOTALE AREA	VTA	€ 0,00	VA (valore venale area al mq) x SA (superficie lotto)

VALORE AREA ASSEGNATA LA MQ	VASS		
PERCENTUALE RIVALUTAZIONE	%RIV		Da _____ a _____
RIVALUTAZIONE AREA ASSEGNATA AL MQ	RIVASS	0,00	VASS (valore area assegnata al mq) x %RIV (percentuale rivalutazione)
VALORE RIVALUTATO AREA	RIVTA	€ 0,00	RIVASS (rivalutazione area assegnata al mq) x SA (superficie lotto)

CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE INTERO	Cc.48	€ 0,00	applicazione art 31 c 48 L 448/98: (VTA valore attuale area - RIVTA Valore di assegnazione rivalutato area) X60/100
--	-------	--------	---

CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE DA DS A P ALLOGGIO E ACCESSORI	CTP	€ 0,00	Cc.48 x QM - se dovuto
---	-----	--------	------------------------

VALORE AFFRANCAZIONE ALLOGGIO IN PROPRIETA'	CRV	€ 0,00	Cc.48 x QM x 0,5 x (ADC - ATC) / ADC
--	-----	--------	--------------------------------------

VALORE AFFRANCAZIONE ALLOGGIO IN DIRITTO DI SUPERFICIE	CRVs	€ 0,00	CRV x 0,5
--	------	--------	-----------



COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ELENCO ALLEGATI:

- 1. MODELLO ISTANZA DI TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'**
- 2. MODELLO ISTANZA DI AFFRANCAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI**
- 3. DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE PROPOSTA COMUNALE**
- 4. SCHEMA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'**
- 5. SCHEMA ATTO DI AFFRANCAZIONE VINCOLI**

AL COMUNE DI CANEGRATE
Area Governo del Territorio
via Manzoni 1
20039 CANEGRATE

OGGETTO: Istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di affrancazione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Intervento P.E.E.P. di Via _____ n.____ realizzato dalla Cooperativa /Impresa_____.

Il / I sottoscritto/i:

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n._____
cell. _____ email _____

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n._____
cell. _____ email _____

DICHIARA / DICHIARANO

ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 di essere proprietario/i delle sotto specificate unità immobiliari site in Canegrate, Via _____ n.____ interno _____ piano _____ distinta/e al Catasto Fabbricati come segue:

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (APPARTAMENTO);

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (BOX/POSTO AUTO);

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (BOX/POSTO AUTO);

corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale del fabbricato costruito su area ceduta in diritto di superficie dalla Cooperativa / Impresa _____

CHIEDE / CHIEDONO

a norma della legge 23 dicembre 1998, n. 448 articolo 31 commi 45, 47, 48, 49, 49bis (come modificato dall'art. 10quinquies della Legge n. 51/2022):

- di procedere alla **trasformazione del diritto superficie in diritto in piena proprietà** dell'area/sedime riferita all'unità abitativa di cui sopra e relative pertinenze, previo pagamento di corrispettivo, del quale si richiede la quantificazione al competente ufficio secondo i criteri di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 e ss.mm.ii., impegnandosi alla conseguente stipula del relativo atto notarile, con oneri a proprio carico;

- di procedere all'**affrancazione dei vincoli di prezzo e di natura soggettiva** previsti nelle originarie Convenzioni, previo pagamento di corrispettivo, del quale si richiede la quantificazione al competente ufficio secondo i criteri di cui al comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 e ss.mm.ii., impegnarsi alla conseguente stipula del relativo atto notarile, con oneri a proprio carico.

A tal fine dichiara/dichiarano:

1. di essere consapevoli delle responsabilità e delle pene stabilite dalla Legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria responsabilità (artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445);
2. che sull'immobile oggetto della presente istanza non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà.

Allega/Allegano

alla presente istanza la seguente documentazione:

1. copia dell'atto compravendita/assegnazione dell'alloggio e relative pertinenze;
2. tabella delle quote millesimali condominiali con l'indicazione della quota millesimale relativa all'alloggio oggetto di trasformazione e relative pertinenze, rilasciata dall'Amministratore del Condominio;
3. copia del/i documento/i di riconoscimento e del codice fiscale del /dei richiedenti.

Restando in attesa di ricevere proposta di cessione a riscontro della presente istanza con l'occasione si porgono Distinti Saluti.

Data, _____

Firma/e

AL COMUNE DI CANEGRATE
Area Governo del Territorio
via Manzoni 1
20039 CANEGRATE

OGGETTO: Istanza di affrancazione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Intervento P.E.E.P. di Via _____ n.____ realizzato dalla Cooperativa /Impresa _____.

Il / I sottoscritto/i:

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n.____
cell. _____ email _____

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n.____
cell. _____ email _____

DICHIARA / DICHIARANO

ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 di essere proprietario/i delle sotto specificate unità immobiliari site in Canegrate, Via _____ n.____ interno _____ piano _____ distinta/e al Catasto Fabbricati come segue:

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (APPARTAMENTO);

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (BOX/POSTO AUTO);

foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (BOX/POSTO AUTO);

corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale del fabbricato costruito su area ceduta in diritto di proprietà dalla Cooperativa / Impresa _____

CHIEDE / CHIEDONO

a norma della legge 23 dicembre 1998, n. 448 articolo 31 comma 49bis (come modificato dall'art. 10quinquies della Legge n. 51/2022):

- di procedere all' **affrancazione dei vincoli di prezzo e di natura soggettiva** previsti nelle originarie Convenzioni, previo pagamento di corrispettivo, del quale si richiede la quantificazione al competente ufficio secondo i criteri di cui al comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 e ss.mm.ii., impegnarsi alla conseguente stipula del relativo atto notarile, con oneri a proprio carico.

A tal fine dichiara/dichiarano:

1. di essere consapevoli delle responsabilità e delle pene stabilite dalla Legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria responsabilità (artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;
2. che sull'immobile oggetto della presente istanza non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà.

Allega/Allegano

alla presente istanza la seguente documentazione:

1. copia dell'atto compravendita dell'alloggio e relative pertinenze;
2. tabella delle quote millesimali condominiali con l'indicazione della quota millesimale relativa all'alloggio oggetto di trasformazione e relative pertinenze, rilasciata dall'Amministratore del Condominio;
3. copia del/i documento/i di riconoscimento e del codice fiscale del /dei richiedenti.

Restando in attesa di ricevere proposta di cessione a riscontro della presente istanza con l'occasione si porgono Distinti Saluti.

Data, _____

Firma/e

Dichiarazione di accettazione Proposta Comunale

AL COMUNE DI CANEGRATE
Area Governo del Territorio
via Manzoni 1
20039 CANEGRATE

OGGETTO: Istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di affrancazione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Intervento P.E.E.P. di Via _____ n.____ realizzato dalla Cooperativa /Impresa_____. **Accettazione Proposta Comunale.**

Il / I sottoscritto/i:

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n._____
cell. _____ email _____

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente in _____ Via _____ n._____
cell. _____ email _____

Con riferimento all'istanza presentata in data _____ prot n. _____ per:

- la trasformazione del diritto superficie in diritto in piena proprietà
- l'affrancazione dei vincoli di prezzo e di natura soggettiva previsti nelle originarie convenzioni dell'unità immobiliare sita in Canegrate, Via _____ n.____ interno _____ piano _____ distinta/e al Catasto Fabbricati come segue:
foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (APPARTAMENTO);
foglio n. _____ mappale n. _____ subalterno n. _____ (BOX/POSTO AUTO);

DICHIARA / DICHIARANO

ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000

di **accettare** la proposta comunale formulata dal competente ufficio con nota prot. n.____ del _____ impegnandosi a provvedere al versamento del corrispettivo richiesto pari ad **Euro** _____, nel termine indicato nella suddetta nota ed a conferire incarico a Notaio di mia fiducia per la stipula dell'atto in trattazione.

Data, _____

Firma/e

*Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. E' ammessa la presentazione anche per via telematica o a mezzo posta.

Informativa ai sensi dell'art.13 D. lgs. 196/2003 "Privacy": I dati sopra riportati sono previsti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento amministrativo per il quale sono richiesti e verranno utilizzati solo per tale scopo.

CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, RICOMPRESSE NELL'AMBITO DEL P.E.E.P. - COMPARTO DI VIA _____ - INTERVENTO REALIZZATO DALLA COOP. / SOCIETA' _____.

L'anno 20__ (duemila_____). il giorno _____ del mese di _____ in Canegrate, in un locale del Palazzo Municipale di Canegrate, avanti a me Notaio _____, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di _____ sono presenti i Signori:

- arch. _____ nata a _____ il _____, domiciliata per la carica in Canegrate presso il Palazzo Municipale, Via Manzoni n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Governo del Territorio in rappresentanza del "COMUNE DI CANEGRATE" con sede in Canegrate, Via Manzoni n. 1, Codice Fiscale 00835500158, nominata con Decreto Sindacale n. __ del _____ che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "___", a questo atto autorizzata in forza dei poteri alla stessa riconosciuti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente statuto del Comune di Canegrate ed in esecuzione a:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 24.08.1996 (pubblicata all'Albo Pretorio in data 25.06.1996 e divenuta esecutiva in data 15.07.1996 ai sensi L.R. 29.06.1993 n. 20 e L.R. 21.09.1995 n. 43) che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "___"

- deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/000, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "___"

Per la parte acquirente il/la/i signor/a/i:

detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

- il Comune di Canegrate con atto Notaio _____ n. _____ di repertorio in data _____ (registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data _____ al numero _____ Mod. __ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data _____ ai nn. _____) recante "Convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865", ha concesso in diritto di superficie alla Coop. / Soc. _____, l'area compresa nel Piano di zona ai sensi della Legge n. 167/62 denominata _____ per una durata di anni 90 (novanta);

- in forza di atto il/la/i signor/a/i _____ ha/hanno acquistato, in regime di proprietà superficiaria delle unità immobiliari ad uso abitativo a parte del complesso condominiale costituito da _____ sito in Comune di Canegrate (MI), via _____ realizzato sulle predette aree

in conformità al progetto edilizio n. ___/___, dette unità immobiliari risultano attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Canegrate al foglio ___mappale _____ subalterni _____ il tutto con la relativa complessiva quota di comproprietà pari a millesimi ___ delle parti comuni del condominio;

- con deliberazione n. 44 in data 24.08.1996, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 (che ha modificato l'art. 3 c. 75 e segg. della L. 549/95) commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha confermato la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ricomprese nei piani di zona;

- con deliberazione n. ___ in data _____, la Giunta Comunale ha disposto di subordinare la cessione delle aree in oggetto al pagamento di un corrispettivo per ogni singolo alloggio e relative pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, calcolato in conformità ai principi ed ai criteri dalle stesse deliberazioni definiti, nonché al corrispettivo di affrancazione (se dovuto), determinato a seguito dell'entrata in vigore del D.M. MEF 151/2020 e dei successivi disposti normativi di cui alla Legge 108 del 29 luglio 2021 ed alla Legge 51 del 20 maggio 2022 ed alla stipulazione di un nuovo atto, in sostituzione di quello con cui è stato concesso dal Comune il diritto di superficie;

- il Comune di Canegrate, con lettera protocollata al n. ___ del _____ ha formulato al/alla/ai signor/a/i _____, proposta di trasformare la proprietà superficiale delle unità immobiliari in piena proprietà, per la quota millesimale di diretta spettanza, dell'area originariamente concessa in diritto di superficie, quantificando il relativo corrispettivo;

- il signor/a/i _____, attuale/i proprietario/a/i superficiale/a/i delle unità immobiliari come sopra identificate, con propria nota prot. n. ___ del _____ ha prodotto dichiarazione di accettazione della proposta comunale di trasformazione della proprietà superficiale delle unità immobiliari sopra descritte in piena proprietà dichiarandosi disponibile al versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed alla sostituzione della Convenzione, stipulata tra il Comune e la Coop./Soc. _____, con nuovo atto redatto sulla base dello Schema approvato dalla Giunta Comunale con la deliberazione sopra richiamata n. ___/___ in recepimento dei disposti normativi di cui alla Legge 108 del 29 luglio 2021, della Legge 51 del 20 maggio 2022;

tutto ciò premesso le sopra costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Canegrate, quale libero ed esclusivo proprietario, come sopra rappresentato, cede al/alla/ai signor/a/i _____ che accetta/accettano ed acquista/acquistano la proprietà per la quota di ___ millesimi, dell'area sita in Comune di Canegrate, su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, area costituente sedime del fabbricato stesso ed area pertinenziale, distinta nel vigente Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio ___ con il

mappale _____ (_____), Ente Urbano senza redditi, della superficie catastale di metri quadrati _____

Confini: mappali _____ Via _____

PROVENIENZA

Detta area è pervenuta in proprietà al Comune di Canegrate, tra maggior consistenza, in forza di atto notaio _____ rep. _____ in data _____ trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il _____ ai nn. _____;

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI E GARANZIE

La presente cessione viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, ben noto alla Parte Acquirente, con ogni relativa accessione e pertinenza, azioni, ragioni, diritti, oneri ed obblighi, servitù attive e passive, così come la sopra indicata area è pervenuta alla Parte Venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso.

Per effetto della stipula del presente atto il diritto di superficie, come costituito nelle premesse, si estingue per confusione con l'acquisto della proprietà dell'area da parte dei sopra richiamati proprietari superficiali.

Dichiara e garantisce, l'arch. _____, nella spiegata sua qualità, che quanto in contratto è di esclusiva proprietà e completa disponibilità del Comune di Canegrate, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e che non vi è nessuno che possa vantare diritti di prelazione a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 4 - MENZIONI URBANISTICHE

L'area in oggetto viene trasferita pro quota nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con la destinazione urbanistica risultante dal certificato, rilasciato dal Comune di Canegrate - Area Governo del Territorio in data _____ protocollo n. ____ - ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, certificato che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "___" per formare parte integrante e sostanziale.

Dichiara l'arch. _____, nella spiegata sua qualità che, dopo la data di rilascio del suddetto certificato, non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici del predetto Comune relativamente a tale area.

ARTICOLO 5 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la cessione dell'area oggetto del presente contratto, relativa alle unità immobiliari descritte al precedente articolo 2 viene definito in Euro _____ (Euro _____). Le parti danno reciprocamente atto che il costo unitario a metro quadro dell'area è inferiore a quello attualmente stabilito dal Comune di Canegrate per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà.

ARTICOLO 6- MODALITA' DI PAGAMENTO

Con riferimento al disposto dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modifiche, le Parti, in proprio e come sopra

rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli e rese edotte da me Notaio delle responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni false, di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

- a) che il corrispettivo come sopra convenuto all' art. 5 é stato corrisposto mediante bonifico bancario disposto in data _____ tramite la Banca _____ con valuta in pari data a favore della Tesoreria del Comune di Canegrate. (Giusta quietanza n. _____ del _____).
- b) Il Comune di Canegrate, come sopra rappresentato, rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo e liberazione, con rinuncia ad ogni diritto all'ipoteca legale e con esonero del competente Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 2 da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- c) che la presente cessione di immobili è stata conclusa senza l'intervento di mediatori e senza il pagamento di alcuna spesa di mediazione.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151

Dichiara/dichiarano il/a/i sig./sig.ra/sig.ri _____ di essere _____ (regime patrimoniale)

ARTICOLO 8 - REGIME FISCALE

Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 601/1973.

ARTICOLO 9 - DISPOSIZIONI FINALI

Le parti si danno atto che per le unità immobiliari oggetto del presente atto non sussistono specifiche disposizioni di legge oggetto di salvaguardia in quanto connesse a particolari contributi o finanziamenti agevolati, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o di altri Enti Pubblici.

Sono consentite le operazioni di voltura catastale e di trascrizione immobiliare conseguenti alla cessione di cui sopra, con esonero del competente Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 2 da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 10 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 11 - CONTROVERSIE

Nel caso insorgessero controversie in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente atto, le parti dichiarano esclusivamente competente il Tribunale di Busto Arsizio, oppure il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia -Sezione di Milano in relazione alla natura della controversia.

ARTICOLO 12 - PRIVACY

I Componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati, nonché i dati personali eventualmente forniti dagli stessi componenti nell'ambito della adeguata verifica della clientela richiesta ai fini della normativa antiriciclaggio saranno trattati e conservati con i sistemi informatici per dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la sua natura, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati e per adempiere agli obblighi di conservazione e/o comunicazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;
- di essere stati informati della obbligatorietà delle comunicazioni di cui sopra e di prestare il proprio consenso a che i suddetti dati personali vengano trattati ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante quale responsabile del trattamento e dai suoi dipendenti e collaboratori.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me scritto, in parte con sistema elettronico e in parte a mano, di cui ho dato lettura ai Componenti che, dispensandomi espressamente e concordemente con il mio consenso dalla lettura di quanto ad esso allegato, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____

Canegrate, li _____

Firma per accettazione _____

AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEGLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI PROPRIETA', RICOMPRESI NELL'AMBITO DEL P.E.E.P. - COMPARTO DI VIA _____ - INTERVENTO REALIZZATO DALLA COOP. / SOC. _____.

L'anno 20__ (duemila_____) il giorno _____ del mese di _____ in Canegrate, in un locale del Palazzo Municipale di Canegrate, avanti a me Notaio _____, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di _____ sono presenti i Signori:

- arch. _____ nata a _____ il _____, domiciliata per la carica in Canegrate presso il Palazzo Municipale, Via Manzoni n.1, la quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Governo del Territorio in rappresentanza del "COMUNE DI CANEGRATE" con sede in Canegrate, Via Manzoni n. 1, Codice Fiscale 00835500158, nominata con Decreto Sindacale n. __ del _____ che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "___", a questo atto autorizzata in forza dei poteri alla stessa riconosciuti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente statuto del Comune di Canegrate ed in esecuzione deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/000, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "___":

Il/la/i signor/a/i:

detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

- il Comune di Canegrate con atto Notaio _____ n. _____ di repertorio in data _____ (registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data _____ al numero _____ Mod. __ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data _____ ai nn. _____) recante "*Convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865*", ha concesso in diritto di superficie alla Coop. / Soc. _____, l'area compresa nel piano di zona ai sensi della legge n. 167/62 denominata _____ per una durata di anni __ (_____);

- in forza di atto il/la/i signor/a/i _____ ha/hanno acquistato unità immobiliari ad uso abitativo a parte del complesso condominiale costituito da _____ sito in Comune di Canegrate (MI), via _____ realizzato sulla predetta area, in conformità al progetto edilizio n. __/__; dette unità immobiliari risultano attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Canegrate al foglio ___ mappale _____ subalterni _____ il tutto con la relativa complessiva quota di comproprietà pari a millesimi _____ delle parti comuni del condominio;

- con deliberazione n. ___ in data _____, la Giunta Comunale ha disposto di subordinare la rimozione dei vincoli di prezzo imposto e requisiti soggettivi al pagamento di un corrispettivo di affrancazione, determinato a seguito dell'entrata in vigore del D.M. MEF 151/2020 e dei successivi disposti normativi di cui alla Legge 108 del 29 luglio 2021 ed alla Legge 51 del 20 maggio 2022 ed alla stipulazione di un nuovo atto, ad integrazione di quello con cui è stato concesso dal Comune il diritto di proprietà;

- il Comune di Canegrate, con lettera protocollata al n. ___ del _____ ha formulato al/alla/ai signor/a/i _____, proposta di affrancazione dei vincoli convenzionali gravanti sulle unità immobiliari in piena proprietà di cui sopra, per la quota millesimale di diretta spettanza, quantificando il relativo corrispettivo;

- il signor/a/i _____, attuale/i proprietario/a/i delle unità immobiliari come sopra identificate, con propria nota prot. n. ___ del _____ ha prodotto dichiarazione di accettazione della proposta comunale di affrancazione dei vincoli convenzionali delle unità immobiliari sopra descritte dichiarandosi disponibile/i al versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed ad integrazione della Convenzione, stipulata tra il Comune e la Coop./Soc. _____, con nuovo atto redatto sulla base dello Schema approvato dalla Giunta Comunale con la deliberazione sopra richiamata n. ___/_____; in recepimento dei disposti normativi di cui alla seguenti disposizioni legislative: Legge 17.12.2018 n. 136, Legge 29.07.2021 n. 108 e Legge 20.05.2022 n. 51;

tutto ciò premesso le sopra costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha per oggetto la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell' unità abitativa e sue pertinenze che risultano attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Canegrate al foglio _____ mappale _____ subalterni _____ il tutto con la relativa complessiva quota di comproprietà pari a millesimi ___ delle parti comuni del condominio, detti vincoli sono contenuti nella Convenzione stipulata tra il Comune e la Coop./Soc. _____. Il presente atto viene stipulato ai sensi e per gli effetti del comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/98, così come modificato dalla Legge 17.12.2018 n. 136, dalla Legge 29.07.2021 n. 108 e dalla Legge 20.05.2022 n. 51.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO

Il corrispettivo di affrancazione per la rimozione del vincolo di prezzo massimo e dei requisiti soggettivi per le unità immobiliari oggetto del presente contratto, descritte al precedente art. 2 viene definito in Euro _____ (Euro _____), in armonia ai criteri stabiliti dal Decreto del

Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020 e dei successivi disposti normativi di cui alla Legge 17.12.2018 n. 136, Legge 108 del 29 luglio 2021 ed alla Legge 51 del 20 maggio 2022.

ARTICOLO 4- MODALITA' DI PAGAMENTO

Con riferimento al disposto dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modifiche, le Parti, in proprio e come sopra rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli e rese edotte da me Notaio delle responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni false, di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

a) che il corrispettivo come sopra convenuto all'art.3 sé stato corrisposto mediante bonifico bancario disposto in data _____ tramite la Banca _____ con valuta in pari data a favore della Tesoreria del Comune di Canegrate. (Giusta quietanza n. _____ del _____).

ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151

Dichiara/dichiarano il/a/i sig./sig.ra/sig.ri _____ di essere _____ (regime patrimoniale)

ARTICOLO 6 - EFFETTI DERIVATI.

Con la sottoscrizione del presente atto, ogni vincolo in materia di limitazione del prezzo di vendita e locazione degli alloggi e di requisiti soggettivi, imposti dalla Convenzione stipulata fra il Comune di Canegrate e la _____ con atto Notaio _____ in data _____ n. ____ di Repertorio decade.

Le unità immobiliari in questione saranno a tutti gli effetti liberamente alienabili.

ARTICOLO 7 - REGIME FISCALE

Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 601/1973.

ARTICOLO 9 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico dei richiedenti.

ARTICOLO 10 - CONTROVERSIE

Nel caso insorgessero controversie in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente atto, le parti dichiarano esclusivamente competente il Tribunale di Busto Arsizio, oppure il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia -Sezione di Milano in relazione alla natura della controversia.

ARTICOLO 11 - PRIVACY

I Componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e che i dati personali riportati nel

presente atto e da essi stessi comunicati e confermati, nonché i dati personali eventualmente forniti dagli stessi componenti nell'ambito della adeguata verifica della clientela richiesta ai fini della normativa antiriciclaggio saranno trattati e conservati con i sistemi informatici per dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la sua natura, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati e per adempiere agli obblighi di conservazione e/o comunicazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;

- di essere stati informati della obbligatorietà delle comunicazioni di cui sopra e di prestare il proprio consenso a che i suddetti dati personali vengano trattati ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante quale responsabile del trattamento e dai suoi dipendenti e collaboratori.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me scritto, in parte con sistema elettronico e in parte a mano, di cui ho dato lettura ai Componenti che, dispensandomi espressamente e concordemente con il mio consenso dalla lettura di quanto ad esso allegato, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____

Canegrate, li _____

Firma per accettazione _____