



# CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

## REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI DISPONIBILITÀ E GODIMENTO E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO NELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Allegato alla Deliberazione di consiglio comunale n. ... del .../.../2021



Bibbiena lì, 2 dicembre 2021

<b>UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5</b>	<b>URBANISTICA E EDILIZIA</b>
Responsabile dell'Unità Organizzativa	Responsabile del Procedimento
arch. Samuela Ristori	arch. Samuela Ristori
<a href="mailto:samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it">samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it</a>	<a href="mailto:urbanistica@comunedibibbiena.gov.it">urbanistica@comunedibibbiena.gov.it</a>
<a href="mailto:bibbiena@postacert.toscana.it">bibbiena@postacert.toscana.it</a>	<a href="http://www.comunedibibbiena.ar.it">www.comunedibibbiena.ar.it</a>

## SOMMARIO

<b>1. AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PROCEDURA PER LA COMUNICAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PROCEDIMENTI DI MODIFICA ALLE CONVENZIONI .....</b>	<b>5</b>
3.1 TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ.....	6
<i>Modalità di calcolo del corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà.....</i>	<i>7</i>
3.2 SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI DISPONIBILITÀ E GODIMENTO.....	9
<i>Modalità di calcolo del corrispettivo per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento .....</i>	<i>10</i>
3.3 RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO.....	10
<i>Modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo alla cessione.....</i>	<i>12</i>
<i>Dilazione di pagamento .....</i>	<i>13</i>
<b>4. MODELLI DI DOMANDA.....</b>	<b>15</b>
<i>Modello 1- Comunicazione di vendita e determinazione del prezzo massimo.....</i>	<i>16</i>
<i>Modello 2- Procedimenti di modifica delle convenzioni.....</i>	<i>19</i>
<b>5. SCHEMI DI CONVENZIONE.....</b>	<b>22</b>
<i>Allegato A - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà .....</i>	<i>23</i>
<i>Allegato B - Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento .....</i>	<i>34</i>
<i>Allegato C - Rimozione dei vincoli di prezzo.....</i>	<i>43</i>

## 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento si applica agli immobili soggetti ad edilizia convenzionata in generale<sup>1</sup> e più specificatamente sia a quelli costruiti in attuazione di Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), sia a quelli soggetti alle convenzioni dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il proprietario di un'unità immobiliare convenzionata, che intenda vendere o locare il suddetto immobile è tenuto ad osservare le specifiche obbligazioni discendenti dalla convenzione tra la ditta edificatrice o il proprietario ed il Comune. I vincoli alla cessione riguardano:

- I soggetti ai quali si può vendere o locare l'immobile (l'acquirente o il locatario deve possedere tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla convenzione);
- L'intervallo di tempo minimo, entro il quale la vendita o la locazione non è consentita;
- Il prezzo massimo di vendita;
- Il canone massimo di locazione (ove consentita).

I vincoli derivanti dalla convenzione possono essere rimossi mediante apposito procedimento, attraverso il pagamento di un corrispettivo calcolato secondo le disposizioni normative vigenti.

Per quanto riguarda gli immobili ricadenti all'interno di Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), inoltre, si verificano due fattispecie, quelli edificati su un terreno concesso in diritto di proprietà e quelli concessi in diritto di superficie.

Il Comune ha promosso la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie in essere e con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 25/11/2019 ha autorizzato, in via generale, in conformità all'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei piani di zona Peep e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà.

Il presente regolamento disciplina le procedure di gestione e modifica delle convenzioni attinenti all' edilizia residenziale pubblica Peep stipulate ai sensi dell'art. art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 ed in particolare stabilisce:

- La procedura per la comunicazione di vendita degli immobili e determinazione del prezzo massimo di vendita;

---

<sup>1</sup> Le tipologie di convenzione possono essere:

- Convenzioni per la concessione di aree in superficie art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- Convenzioni per la concessione di aree in proprietà art. 35, comma 13, legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- Convenzioni ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10
- Convenzioni ai sensi dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

- Le modalità di calcolo del corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- Le modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli alla cessione;
- I modelli di domanda per
  - Comunicazione di vendita e determinazione del prezzo massimo (Modello 1);
  - Trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà (Modello 2);
  - Rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzionata (Modello 3).
- Comprende gli schemi di convenzione per le varie fattispecie:
  - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (Allegato A);
  - Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento (Allegato B);
  - Rimozione dei vincoli di prezzo (Allegato C).

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- La Legge 22 ottobre 1971, n. 865, Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
- La Legge 28 dicembre 1995, n. 549, Misure di razionalizzazione della finanza pubblica;
- La Legge 23 dicembre 1998, n. 448, Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- Il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- Il DPR 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Il Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata";
- Il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure".

## **2. PROCEDURA PER LA COMUNICAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA**

Il proprietario di un'unità immobiliare convenzionata, che intenda vendere o locare il suddetto immobile è tenuto ad osservare le specifiche obbligazioni discendenti dalla convenzione tra la ditta edificatrice o il proprietario ed il Comune. I vincoli alla cessione riguardano:

I vincoli alla cessione riguardano:

- I soggetti ai quali si può vendere o locare l'immobile (l'acquirente o il locatario deve possedere tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla convenzione);
- L'intervallo di tempo minimo, entro il quale la vendita o la locazione non è consentita;
- Il prezzo massimo di vendita.

Prima di sottoscrivere il contratto di compravendita è necessario:

- Verificare le condizioni di ammissibilità per la cessione (sussistenza di posizioni che richiedono l'assolvimento di obblighi finanziari a favore del Comune, pendenti sulla proprietà);
- Far asseverare, tramite un professionista abilitato di propria fiducia, la determinazione del prezzo massimo di vendita, da calcolarsi con le modalità previste dalla convenzione;
- Presentare la documentazione richiesta al Comune, sulla quale verrà rilasciato un visto, previa verifica dei presupposti.

La richiesta è presentata utilizzando il **Modello 1- Comunicazione di vendita e determinazione del prezzo massimo**, allegando la seguente documentazione:

- Relazione di calcolo del prezzo massimo di vendita e asseverazione del tecnico;

Il Comune, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza provvede a verificare la completezza formale della documentazione presentata, la correttezza delle determinazioni effettuate e al rilascio del visto, salvo interruzione dei tempi per necessità di integrazioni dell'istanza..

## **3. PROCEDIMENTI DI MODIFICA ALLE CONVENZIONI**

Sono attivabili, in relazione alla loro tipologia e anche contestualmente, i seguenti procedimenti di modifica delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380:

- **Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà:** attivabile per le convenzioni per la concessione di aree in superficie art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865;

- **Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento:** attivabile per le convenzioni per la concessione di aree in superficie art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865 e le convenzioni per la concessione di aree in proprietà art. 35, comma 13, legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- **Rimozione dei vincoli di prezzo:** attivabile per le convenzioni per la concessione di aree in superficie art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865, le convenzioni per la concessione di aree in proprietà art. 35, comma 13, legge 22 ottobre 1971, n. 865, le convenzioni art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

### 3.1 Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà

Ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani Peep, già concesse in diritto di superficie.

Con l'art. 22 bis del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 sono state introdotte le seguenti modifiche all'art. 31, comma 47, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448: “La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 25/11/2019 questa amministrazione ha autorizzato, in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei piani di zona Peep e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la possibilità di trasformare il diritto di proprietà superficiale in diritto di piena proprietà.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, avviene tramite la stipula di un apposito atto (**Allegato A - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**) e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo paragrafo “Modalità di calcolo del corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà”.

La richiesta è presentata, trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, utilizzando il **Modello 2- Procedimenti di modifica delle convenzioni** e allegando la seguente documentazione:

- Copia dell'atto di assegnazione;
- Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;

- Copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;

Il Comune, entro 45 giorni dal ricevimento della documentazione provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Al termine dell'istruttoria il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare il corrispettivo da corrispondere e le modalità.

Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata che si perfezionerà con il pagamento della quota dovuta.

In seguito all'accettazione della proposta e del pagamento, entro 15 giorni, sarà emesso il provvedimento concernente la trasformazione con determinazione del responsabile dell'Unità Organizzativa.

La procedura si conclude con la firma dell'atto notarile di cessione, a cura e spese del richiedente.

Per questioni organizzative la data di stipula del contratto, assieme il nominativo del Notaio, sono comunicati al Responsabile dell'Unità Organizzativa, almeno 15 giorni prima della stessa.

Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da corrispondere, il procedimento amministrativo si intende concluso.

Contestualmente alla presente procedura di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà possono essere attivate, qualora ne ricorrano i presupposti, la richiesta di Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e quella di Rimozione dei vincoli di prezzo.

### **Modalità di calcolo del corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà**

Ai sensi dell'art. 31, **comma 48**, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 (come modificato dall'art. 22 bis del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77) ) "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 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”

Si ritiene, pertanto di determinare il corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà secondo la seguente formula:

$$C_p = \{[(V_{v5bis} * S_e * 60\%) - C_{oatt}]\} * Q_p$$

Dove:

- $C_p$  = corrispettivo per unità immobiliare
- $V_{v5bis} = [(V_{vatt} + R_{datt}) / 2]$
- $V_v$  = valore venale
- $R_d$  = reddito dominicale
- $C_o$  = oneri di concessione del diritto di superficie (spese acquisizione aree)
- $I_{aaaa}$  = indice di rivalutazione
- $V_{vatt} = V_v * I_{aaaa}$  = valore venale attuale
- $R_{datt} = R_d * I_{aaaa}$  = reddito dominicale attuale
- $C_{oatt} = C_o * I_{aaaa}$  = 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.
- $S_e$  = superficie edificata
- $Q_p$  = quota di proprietà

### 3.2 Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento

Ai sensi dell'art. 31, **comma 46**, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è stato abrogato dall'art. 136 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e la relativa convenzione sostituita con quella generica di cui all'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il passaggio dal regime Peep a quello di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, può essere fatto:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Qualora siano trascorsi più di venti anni tra la data di stipulazione della convenzione per la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, i vincoli gravanti sull'immobile si intendono decaduti.

La Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento, avviene tramite la stipula di un apposito atto (Allegato B - Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento) e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo paragrafo Modalità di calcolo del corrispettivo per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento.

La richiesta è presentata utilizzando il **Modello 2- Procedimenti di modifica delle convenzioni** e allegando la seguente documentazione:

- Copia dell'atto di assegnazione;
- Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- Copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;

Il Comune, entro 45 giorni dal ricevimento della documentazione provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Al termine dell'istruttoria il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare il corrispettivo da corrispondere e le modalità.

Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata che si perfezionerà con il pagamento della quota dovuta.

In seguito all'accettazione della proposta e del pagamento, entro 15 giorni, sarà emesso il provvedimento concernente la trasformazione con determinazione del responsabile dell'Unità Organizzativa.

La procedura si conclude con la firma dell'atto notarile, a cura e spese del richiedente.

Per questioni organizzative la data di stipula del contratto, assieme il nominativo del Notaio, sono comunicati al Responsabile dell'Unità Organizzativa, almeno 15 giorni prima della stessa.

Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da corrispondere, il procedimento amministrativo si intende concluso.

Contestualmente alla presente procedura di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà possono essere attivate, qualora ne ricorrano i presupposti, la richiesta di Rimozione dei vincoli di prezzo.

### **Modalità di calcolo del corrispettivo per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento**

Ai sensi dell'art. 31, **comma 46**, lettera b) della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 si applica la **Modalità di calcolo del corrispettivo per il passaggio da diritto di superficie in diritto di piena proprietà**.

### **3.3 Rimozione dei vincoli di prezzo**

Ai sensi dell'art. 31, **comma 49bis**, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, (come modificato dall'22 bis del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77) "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.

In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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.

Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze.

La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.”

Le disposizioni del comma 49-bis si applicano anche alle **convenzioni di cui all'articolo 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10** (abrogato dall'art. 136 del DPR 6 giugno 2001, n. 380).

Il Decreto ministeriale 28 settembre 2020, n. 15, “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” dispone le modalità di calcolo del corrispettivo che di seguito riportiamo.

La Rimozione dei vincoli di prezzo avviene tramite la stipula di un apposito atto (**Allegato C - Rimozione dei vincoli di prezzo**) e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo paragrafo **Modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo alla cessione**.

La richiesta è presentata utilizzando **Modello 2- Procedimenti di modifica delle convenzioni** e allegando la seguente documentazione:

- Copia dell'atto di assegnazione o copia dell'atto di provenienza;
- Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- Copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;

Il Comune, entro 45 giorni dal ricevimento della documentazione provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Al termine dell'istruttoria il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare il corrispettivo da corrispondere e le modalità.

Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata che si perfezionerà con il pagamento della quota dovuta.

In seguito all'accettazione della proposta e del pagamento, entro 15 giorni, sarà emesso il provvedimento concernente la trasformazione con determinazione del responsabile dell'Unità Organizzativa.

La procedura si conclude con la firma dell'atto notarile, a cura e spese del richiedente.

Per questioni organizzative la data di stipula del contratto, assieme il nominativo del Notaio, sono comunicati al Responsabile dell'Unità Organizzativa, almeno 15 giorni prima della stessa.

Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da corrispondere, il procedimento amministrativo si intende concluso.

La procedura può essere attivata anche contestualmente alla richiesta di Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e quella di Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento in caso di modifica delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865.

### **Modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo alla cessione**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al **cinquanta per cento (50%)** del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è **ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo** di riduzione (vedi Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151) 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, secondo la seguente formula:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 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.

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

In ogni caso il corrispettivo determinato ha un **limite massimo pari a euro 5.000** per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale con catastale **fino a 125 metri** quadrati e di **euro 10.000** per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale **maggiore di 125 metri quadrati**.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in **misura corrispondente al limite massimo** previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. Pertanto **non è applicabile la riduzione per il corrispettivo** definita con il Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151 e "il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente ai suddetti limiti massimi di 5.000 o 10.000 euro".

### **Dilazione di pagamento**

Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, 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.

Il pagamento potrà essere dilazionato in non più di sei rate semestrali e la prima rata non potrà essere inferiore al 50%.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione 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.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, 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, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.



**4. MODELLI DI DOMANDA**

**Modello 1- Comunicazione di vendita e determinazione del prezzo massimo**

Allo Sportello Edilizia Pubblica (SEP) del Comune di Bibbiena  
[bibbiena@postacert.toscana.it](mailto:bibbiena@postacert.toscana.it)

Il sottoscritto ..... nato a .....

Il .../.../... Codice Fiscale ..... residente in .....

..... via ..... e-mail .....

..... te./fax .....

**DICHIARA**

Di essere proprietario dell'immobile come di seguito rappresentato:

Ubicazione ..... Località .....

..... via/piazza .....

..... n. ....

Altri proprietari .....

Censito al catasto fabbricati al:

**Unità principale**

- foglio n ..... particella n ..... sub .....

**Altre Unità/pertinenze**

- foglio n ..... particella n ..... sub .....
- foglio n ..... particella n ..... sub .....
- foglio n ..... particella n ..... sub .....

Di esserne venuto in possesso a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio ... ..  
... del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... ..  
... .. ;

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865**

- che l'immobile suddetto è stato realizzato in diritto di  superficie  piena proprietà sull' area PEEP denominato ... .. in virtù della convenzione rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... .. ;
- che in seguito è stata sottoscritta convenzione modificativa rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... .. ;
- che sono trascorsi ..... anni dal contratto di prima cessione;

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380**

- che per l'immobile è stata sottoscritta una convenzione ai sensi dell'art. .... , con il comune di Bibbiena rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... .. ;
- che sono trascorsi ..... anni dalla stipula della convenzione.

Di volere procedere alla vendita degli immobili sopra descritti al prezzo massimo determinato e asseverato dal **tecnico da me incaricato** come di seguito identificato:

Nome e cognome ... .. nato a ... ..  
... il .../.../... Codice Fiscale ... .. iscritto all'ordine/collegio ...  
... .. al n. ... .. con studio in ... ..  
... .. via ... .. e-mail ... ..

te./fax ... ..

Che l'atto verrà stipulato in data ... .. e comunque non prima di 30 giorni dall'inoltro della presente, presso il Notaio ... ..

Che l'acquirente è in possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla convenzione.

Che si impegna a trasmettere entro 60 giorni dalla stipula copia dell'atto di compravendita al Comune come previsto dalla convenzione.

L'interessato allega alla presente:

- Relazione di calcolo del prezzo massimo di vendita e asseverazione del tecnico;
- Copia del documento di identità in corso di validità
- Modelli compilati per la comunicazione di altri titolari

Bibbiena, ... ..

Firma del richiedente

.....

**Modello 2- Procedimenti di modifica delle convenzioni**

Allo Sportello Edilizia Pubblica (SEP) del Comune di Bibbiena  
[bibbiena@postacert.toscana.it](mailto:bibbiena@postacert.toscana.it)

**Barrare i procedimenti che si intendono attivare**

- Procedure di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà
- Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento
- Rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzionata

Il sottoscritto ..... nato a .....

Il .../.../... Codice Fiscale ..... residente in .....

..... via ..... e-mail .....

..... te./fax .....

**DICHIARA**

Di essere proprietario dell'immobile come di seguito rappresentato:

Ubicazione ..... Località .....

..... via/piazza .....

..... n. ....

Altri proprietari .....

Censito al catasto fabbricati al:

**Unità principale**

- foglio n ... .. particella n ... .. sub ... ..

**Altre Unità/pertinenze**

- foglio n ... .. particella n ... .. sub ... ..;
- foglio n ... .. particella n ... .. sub ... ..;
- foglio n ... .. particella n ... .. sub ... ..

Di esserne venuto in possesso a seguito dell'**atto di compravendita** rogato dal Notaio ... ..  
... del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... ..  
... ..;

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865**

- che l'immobile suddetto è stato realizzato in diritto di  superficie  piena proprietà sull' area PEEP denominato ... .. in virtù della convenzione rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... ..  
... ..;
- che in seguito è stata sottoscritta convenzione modificativa rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... ..  
... ..;
- che sono trascorsi ..... anni dal contratto di prima cessione;

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380**

- che per l'immobile è stata sottoscritta una convenzione ai sensi dell'art. ... .. , con il comune di Bibbiena rogata dal Notaio ... .. del... .. repertorio ... .. raccolta ... .. registrato a ... ..;
- che sono trascorsi ..... anni dalla stipula della convenzione.

**CHIEDE**

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, comma 8, legge 22 ottobre 1971, n. 865**

- La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 47, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448
- La Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448
- La Rimozione dei vincoli di prezzo, ai sensi dell'art. 31, comma 49bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448

**Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380**

- La Rimozione dei vincoli di prezzo, ai sensi dell'art. 31, comma 49ter, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448

L'interessato allega alla presente:

- Copia del documento di identità in corso di validità
- Copia dell'atto di assegnazione;
- Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- Copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- Modelli compilati per la comunicazione di altri titolari

Bibbiena, ... ..

Firma del richiedente

.....



**5. SCHEMI DI CONVENZIONE**

**Allegato A - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**

**Modifica parziale della convenzione stipulata tra il comune di Bibbiena e ... ..  
..., ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Trasformazione del diritto di  
superficie in diritto di proprietà**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila... .., il giorno ... .. del mese di ... .. in ... .., Via ... ..  
... .., nel mio studio, davanti a me Dottor Notaio ... .. in ... .., iscritto  
al ... .., senza l'assistenza dei testimoni non richiesti da parte dei comparenti,  
d'accordo tra loro col mio consenso, sono presenti i signori:

- 1) ... .., nata/o a... .. il ... .., domiciliata/o per la carica in  
Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, presso la Sede Comunale, la/il quale interviene al presen-  
te atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dei servizi e degli Uffici facenti  
capo all'unità organizzativa n. 5 "Urbanistica e commercio" e pertanto rappresentante legale  
del Comune di Bibbiena, con sede a Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, codice fiscale... ..  
... .., incarico attribuitole con Decreto n. ... .. rilasciato dal Sindaco del Co-  
mune di Bibbiena in data ... .., che dichiara tuttora valido e non revocato, di cui io  
Notaio ho preso visione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo  
n. 267 del 18 agosto 2000, al presente atto autorizzato con Deliberazione del Consiglio Co-  
munale numero ... .. del ... .., che in copia conforme all'originale si  
allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane  
la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, in attuazione del-  
la Determinazione Registro Interno ... .. Registro Generale ... ..  
... .., del Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 - Urbanistica e Commercio del  
medesimo Comune ... .., per la quale il Responsabile del Servizio Finanziario ...  
... .. ha espresso parere di regolarità contabile e visto di copertura finanziaria che in  
copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essi sottoscritta,

con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .. , si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, la quale è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del predetto Comune, come risulta dalla Determinazione n. ... .. del ... .. del Responsabile della Pubblicazione ... .. del medesimo Comune, che in copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essa sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .. , si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso;

- 2) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. , Codice Fiscale dichiarato: ... .. ,
- 3) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. , Codice Fiscale dichiarato: ... .. , il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di ... ..
- 4) ...

I suddetti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo,

#### PREMESSA

- con atto di convenzione per la costituzione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale pubblica a rogito del Notaio ... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... .. è stato concesso dal Comune di Bibbiena a ... .. , il diritto di superficie su area PEEP, comparto ... .. , rappresentato catastalmente al foglio ... .. particella ... .. di mq. ... .. , con una volumetria edificabile di mc. ... .. ai sensi dell'articolo 35, Legge n. 865 del 22 ottobre 1971;

- Su detta area ... .. la predetta... .. ha edificato alloggi di edilizia convenzionata, ai prezzi e secondo le modalità stabilite dalla citata convenzione, di cui un alloggio con le relative pertinenze assegnato al signor ... .. , che detto alloggio con relative pertinenze costituisce porzione di fabbricato posto in ... .. , piano ... .. , composto da ... .. , il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena - nel Foglio ... .. dalla particella ... .. subalterno ... .. , via ... .. n. ... .. piano: ... .. , categoria ... .. , classe ... .. , vani ... .. , rendita catastale ... .. ;
- che l'art.31, comma 45 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma di Legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, comma 4 della medesima Legge 865 del 1971;
- che, con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 25/11/2019 è stata autorizzata in via generale, in conformità all'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei piani di zona Peep e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la trasformazione del diritto di proprietà superficaria e di godimento decennali e ventennali in diritto di piena proprietà, nonché la soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento decennali e ventennali, e pertanto la modifica dell'atto di convenzione ... .. ;
- che, con deliberazione di Consiglio comunale n. ... del .../12/2020, è stato approvato il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo nell'edilizia convenzionata" contenente gli schemi di calcolo per i corrispettivi e gli schemi di convenzione tipo per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzionata ed è stata consentita in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei citati PEEP e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 otto-

bre 1971, n. 865 e ai sensi dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 la rimozione dei vincoli di prezzo;

- che i signori ... .. , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di proprietà superficiaria sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data .../.../... con prot. ... .. di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, modificando la Convenzione a suo tempo stipulata fra il Comune di Bibbiena e ... .. , secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45-50 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. e stabilito con Determinazione del ... .. , Reg. Interno ... .. e Reg. Generale n. ... .. , nell'importo di Euro ... .. ;
- che i signori ... .. , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di piena proprietà sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data .../.../... con prot. ... .. di attivare la procedura per la rimozione dei vincoli di prezzo, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 49bis della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo stabilito secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. e stabilito con Determinazione del ... .. , Reg. Interno ... .. e Reg. Generale n. ... .. , nell'importo di Euro ... .. ;

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, valendo quale patto, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato e costituito,

### **CONSENTE LA MODIFICA**

della sopra citata convenzione stipulata tra il medesimo Comune di Bibbiena e ... ..  
... .. , relativamente al cespite di loro esclusiva titolarità; il tutto, con esonero per il

signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

In luogo delle disposizioni contenute nella predetta Convenzione e, in particolare, degli articoli che disciplinano la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale per anni ...  
... .. rinnovabili, in attuazione degli articoli 27 e 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato ed i signori ... .. si danno reciprocamente atto di quanto segue.

**Articolo 1. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Bibbiena, quale proprietario dell'area edificabile posta in Bibbiena (Arezzo), contraddistinta catastalmente nel modo che segue: Catasto Terreni del Comune di Bibbiena ... .. , della superficie catastale di metri quadrati ... .. , confinante... .. , salvo se altri,

**CEDE**

ai signori ... .. i quali accettano ed acquistano - il diritto di piena ed esclusiva titolarità - per una quota pari a complessivi ... .. sulla porzione dell'area sopra descritta, sita nel Comune di Bibbiena (Ar), alla Via ... .. , estesa per mq. ... .. , confinante con residua proprietà pubblica da più lati, salvo se altri e riportata al Catasto dei Terreni di Bibbiena come foglio ... .. , particelle ... .. con la corrispondente, insistente unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, posta al piano... .. , avente accesso dalla viabilità ... .. mediante ... .. , composta da ... .. ; confinanti, rispettivamente: ... .. , salvo se altri; il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bibbiena, esattamente in ditta, nel modo seguente: ... ..  
... ..

Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che le particelle di terreno oggetto del presente atto risultano urbanisticamente qualificate in conformità del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bibbiena in data ... .. , protocollo n. ... .. che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "...", per formarne parte integrante e sostanziale. In riferimento ai predetti immobili ed al certificato allegato, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che, dalla data del rilascio del certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici comunali.

In riferimento al disposto della Legge 29 ottobre 1993 n.428, di conversione del DL 30 agosto 1993 n. 332, nonché della Legge n. 353 del 21 novembre 2000 e della Legge n. 350 del 24 dicembre 2003, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che l'area sopra descritta non è stata interessata dal fuoco e che, pertanto, la stessa non è soggetta ad alcuno speciale vincolo di destinazione; il tutto, così come confermato dal medesimo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bibbiena in data ... .. , protocollo n. ... .. , come sopra allegato sotto la lettera "...".

Il medesimo Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara, altresì, che i diritti sull'area con il presente atto trasferiti, ricompresi nel patrimonio disponibile del Comune, non sono soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, non essendo collegati ad alcun interesse artistico, storico, archeologico od etnoantropologico, precisando - altresì - che le porzioni di fabbricato urbano sopra descritte sono state edificate da un periodo di tempo inferiore a 70 (settanta) anni.

## **Articolo 2. Corrispettivo per la trasformazione da concessione del diritto di superficie a cessione in proprietà delle aree**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da ... .. , nella sua qualità ed i signori ... .. , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli ar-

ticoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l'Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro ... .. il corrispettivo dovuto per il presente trasferimento di diritti immobiliari, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. , della successiva Determinazione del ... .. , Reg. Interno n. ... .. e Reg. Generale n. ... .. nonché delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 48 della Legge 29 ottobre 1993 n.488;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità ... ..  
.....

Per la conclusione della presente operazione le parti non si sono avvalse di agenzie di mediazione.

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato, rilascia quietanza nella forma più ampia degli importi sopra indicati, rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale, con esclusione da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori ... .. o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

### **Articolo 3. Soppressione dei vincoli di disponibilità e di godimento**

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato ed i costituiti signori ... .. si danno reciprocamente atto che, a seguito del decorso del termine ventennale dalla stipula della convenzione urbanistica ricevuta dal notaio ... .. in data ... .. , repertorio ... .. , registrata ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritta ad ... .. in data ... .. , al n. ... .. , risultano essere venuti meno i vincoli convenzionali ivi previsti, inerenti ai divieti di procedere alla vendita od alla locazione degli immobili; il tutto dandosi, altresì, atto che l'alloggio più volte citato e le sue relati-

ve pertinenze non sono più sottoposti al regime PEEP, ma alla disciplina dell'edilizia convenzionata.

La vendita o la locazione sono, pertanto, liberamente consentite, anche a favore di soggetti privi dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (essendo già decorso, come innanzi chiarito, il termine trentennale dalla stipula della convenzione originaria, ai sensi dell'articolo 31 comma 46, lettera a, della Legge n.448 del 23 dicembre 1998 e dell'articolo 18 comma 1, lettera d, del DPR n. 380/2001; termine ridotto a venti anni in virtù del disposto di cui alla Legge n.135/2012 del 7 agosto 2012).

#### **Articolo 4. Rimozione dei vincoli di prezzo**

Le parti, come sopra rappresentate con il presente atto, convengono che tutti i vincoli contenuti nella convenzione citata relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e alla determinazione del canone massimo di locazione, sono rimossi.

Con la presente convenzione non viene posto alcun limite convenzionale sull'alloggio e lo stesso, in seguito al presente atto, dovrà intendersi automaticamente libero da ogni e qualsiasi vincolo e potrà essere ceduto e locato a condizioni di mercato.

#### **Articolo 5. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da ... .., nella sua qualità ed i signori ... ..  
... .., tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l'Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro ... .. il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .., della successiva Determinazione del ... .., Reg. Interno n. ... .. e Reg. Generale n. ... ..

nonché delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 49bis della Legge 29 ottobre 1993 n. 488 e del Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità ... ..  
.....

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori ... .. o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

**Articolo 6. Legittimità urbanistica ed edilizia**

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato da ... .. , nella sue qualità ed i signori ... .. , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in riferimento al disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, sotto la propria responsabilità, rispettivamente, dichiarano:

- che le unità immobiliari in oggetto, così come il fabbricato di cui costituiscono porzione, sono state realizzate in virtù delle concessioni ... .. , rilasciata dal Comune di Bibbiena in data ... .. ;
- che la consistenza immobiliare sopra descritta non ha successivamente costituito oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942 n.1150, 6 agosto 1967 n.765, 28 gennaio 1977 n.10 e 28 febbraio 1985 n.47, né ha subito ulteriori modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso o altri interventi edilizi soggetti ad autorizzazioni o concessioni;
- che, pertanto, non sussiste alcun vincolo alla commerciabilità degli immobili in oggetto e non risulta necessaria la menzione e/o l'allegazione di altri documenti previsti dal citato D.P.R. n.380/2001.

### **Articolo 7. Varie e fiscali**

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari oggetto del presente atto, si fa espresso e specifico riferimento alle relative planimetrie depositate in Catasto che le parti comparenti, in proprio e come sopra rappresentate - pur sottoscrivendole, in copia, per attestarne la conformità - convengono di non allegare al presente atto, per motivi di riservatezza.

Al riguardo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52, le parti, in proprio e come sopra rappresentate, dichiarano che i citati dati di identificazione catastale delle unità immobiliari de quo nonché le planimetrie sopra esaminate sono conformi allo stato di fatto dei cespiti, escludendo l'esistenza di difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Il Comune di Bibbiena, in persona del legale rappresentante, garantisce la piena proprietà dell'area de quo, libera da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi a qualsiasi titolo nascenti, diritti di prelazione, ipoteche ed oneri sia reali che fiscali, fatta eccezione per i vincoli e le prescrizioni contenuti negli strumenti urbanistici e nello schema di utilizzo del comparto.

La suddetta area è pervenuta al Comune di Bibbiena in virtù di regolare titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio.

Ai sensi dell'articolo 31 comma 49 della Legge n.448/1998, viene espressamente esclusa, in ogni caso, la retrocessione dal Comune ai proprietari degli edifici delle somme da questi ultimi già versate e portate in detrazione, ai sensi del comma 48 del medesimo articolo.

Tutte le spese inerenti la registrazione e la trascrizione del presente atto sono a totale carico dei signori ... .. , i quali chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e da altre Leggi, con l'applicazione di tutte le agevolazioni previste dalla vigente normativa, con l'esenzione dal pagamento delle imposte catastali, di trascrizione e di bollo.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, integrata dal comma 60 dell'art.3 della legge 662/96 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, autorizzano ogni pubblicità del presente atto e, in particolare, la sua trascrizione, con espresso esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità in merito.

Le medesime parti costituite, infine, sempre in proprio e come sopra rappresentate, nel confermare i codici fiscali ed i domicili indicati in epigrafe, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, Io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto alle parti costituite che, in proprio e come sopra rappresentate, lo approvano e sottoscrivono.

In parte redatto con mezzo elettronico ed in piccola parte manoscritto da me notaio, quest'atto consta di venti facciate di cinque fogli e viene chiuso alle ore undici.

Firmato:

.....

.....

**Allegato B - Soppressione dei limiti di disponibilità e godimento**

**Modifica parziale della convenzione stipulata tra il comune di Bibbiena e ... ..  
..., ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Soppressione dei limiti di di-  
sponibilità e godimento**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila... .., il giorno ... .. del mese di ... .. in ... .., Via ... ..  
... .., nel mio studio, davanti a me Dottor Notaio ... .. in ... .., iscritto  
al ... .., senza l'assistenza dei testimoni non richiesti da parte dei comparenti,  
d'accordo tra loro col mio consenso, sono presenti i signori:

- 5) ... .., nata/o a... .. il ... .., domiciliata/o per la carica in  
Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, presso la Sede Comunale, la/il quale interviene al presen-  
te atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dei servizi e degli Uffici facenti  
capo all'unità organizzativa n. 5 "Urbanistica e commercio" e pertanto rappresentante legale  
del Comune di Bibbiena, con sede a Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, codice fiscale... ..  
... .., incarico attribuitole con Decreto n. ... .. rilasciato dal Sindaco del Co-  
mune di Bibbiena in data ... .., che dichiara tuttora valido e non revocato, di cui io  
Notaio ho preso visione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo  
n. 267 del 18 agosto 2000, al presente atto autorizzato con Deliberazione del Consiglio Co-  
munale numero ... .. del ... .., che in copia conforme all'originale si  
allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane  
la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, in attuazione del-  
la Determinazione Registro Interno ... .. Registro Generale ... ..  
... .., del Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 - Urbanistica e Commercio del  
medesimo Comune ... .., per la quale il Responsabile del Servizio Finanziario ...  
... .. ha espresso parere di regolarità contabile e visto di copertura finanziaria che in

copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essi sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .. , si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, la quale è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del predetto Comune, come risulta dalla Determinazione n. ... .. del ... .. del Responsabile della Pubblicazione ... .. del medesimo Comune, che in copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essa sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .. , si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso;

- 6) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. , Codice Fiscale dichiarato: ... .. ,
- 7) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. , Codice Fiscale dichiarato: ... .. , il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di ... ..
- 8) ...

I suddetti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo.

#### PREMESSA

- con atto di compravendita a rogito del Notaio ... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... .. è stata trasferita in piena proprietà dal Comune di Bibbiena a "... ..", l' area facente parte del piano PEEP, comparto ... .. , rappresentato catastalmente al foglio ... .. particella ... .. di mq. ... .. , con una volumetria edificabile di mc. ... .. oggetto di convenzione con il comune di Bibbiena ai sensi dell'articolo 35, Legge n. 865 del 22 ottobre

- 1971, in forza dell'Atto a rogito del Notaio ... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... ..;
- Su detta area ... .. la predetta "... ..", ha edificato alloggi di edilizia convenzionata, ai prezzi e secondo le modalità stabilite dalla citata convenzione, di cui un alloggio con le relative pertinenze assegnato in piena proprietà ai signori "... ..", che detto alloggio con relative pertinenze costituisce porzione di fabbricato posto in ... .. , piano ... .. , composto da ... .. , il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Foglio ... .. particella ... .. subalterno ... .. , via ... .. n. ... .. piano: ... .. , categoria ... .. , classe ... .. , vani ... .. , rendita catastale ... .. in forza di atto di assegnazione autenticato dal Notaio... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... ..
  - che, con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 25/11/2019 è stata autorizzata in via generale, in conformità all'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei piani di zona Peep e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento decennali e ventennali, e pertanto la modifica dell'atto di convenzione ... .. ;
  - che, con deliberazione di Consiglio comunale n. ... del .../12/2020, è stato approvato il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo nell'edilizia convenzionata" contenente gli schemi di calcolo per i corrispettivi e gli schemi di convenzione tipo per la trasformazione del diritto di proprietà superficiale in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzio-

nata ed è stata consentita in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei citati PEEP e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ai sensi dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 la rimozione dei vincoli di prezzo;

- che i signori ... .. , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di piena proprietà sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data .../.../... con prot. ... .. di attivare la procedura per la soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento, modificando la Convenzione a suo tempo stipulata fra il Comune di Bibbiena e ... .. , secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45-50 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo stabilito secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. e stabilito con Determinazione del ... .. , Reg. Interno . ... .. e Reg. Generale n. ... .. , nell'importo di Euro ... .. ;
- che i signori ... .. , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di piena proprietà sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data .../.../... con prot. ... .. di attivare la procedura per la rimozione dei vincoli di prezzo, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 49bis della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo stabilito secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. e stabilito con Determinazione del ... .. , Reg. Interno . ... .. e Reg. Generale n. ... .. , nell'importo di Euro ... .. ;

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, valendo quale patto, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato e costituito,

**CONSENTE LA MODIFICA**

della sopra citata convenzione stipulata tra il medesimo Comune di Bibbiena e ... ..  
... .. , relativamente al cespite di loro esclusiva titolarità; il tutto, con esonero per il  
signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni ingerenza e responsabilità al ri-  
guardo.

In luogo delle disposizioni contenute nella predetta Convenzione il Comune di Bibbiena, come  
sopra rappresentato ed i signori ... .. si danno reciprocamente atto di quanto segue.

### **Articolo 1. Soppressione dei vincoli di disponibilità e di godimento**

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato ed i costituiti signori ... .. si danno  
reciprocamente atto che, a seguito del decorso del termine ventennale dalla stipula della conven-  
zione urbanistica ricevuta dal notaio ... .. in data ... .. , repertorio ... ..  
... .. , registrata ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e  
trascritta ad ... .. in data ... .. , al n. ... .. , risultano essere ve-  
nuti meno i vincoli convenzionali ivi previsti, inerenti ai divieti di procedere alla vendita od alla  
locazione degli immobili; il tutto dandosi, altresì, atto che l'alloggio più volte citato e le sue relati-  
ve pertinenze non sono più sottoposti al regime PEEP, ma alla disciplina dell'edilizia convenzio-  
nata.

La vendita o la locazione sono, pertanto, liberamente consentite, anche a favore di soggetti privi  
dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (essendo già de-  
corso, come innanzi chiarito, il termine trentennale dalla stipula della convenzione originaria, ai  
sensi dell'articolo 31 comma 46, lettera a, della Legge n.448 del 23 dicembre 1998 e dell'articolo  
18 comma 1, lettera d, del DPR n. 380/2001; termine ridotto a venti anni in virtù del disposto di  
cui alla Legge n.135/2012 del 7 agosto 2012).

### **Articolo 2. Corrispettivo per la soppressione dei vincoli di disponibilità e di godimento**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da ... .. , nella sua qualità ed i signori ... ..  
... .. , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in ca-

so di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l'Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro ... .. il corrispettivo dovuto per soppressione dei vincoli di disponibilità e di godimento, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. , della successiva Determinazione del ... .. , Reg. Interno n. ... .. e Reg. Generale n. ... .. nonché delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 48 della Legge 29 ottobre 1993 n.488;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità: ... ..  
... ..

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato, rilascia quietanza nella forma più ampia degli importi sopra indicati, rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale, con esclusione da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori ... .. o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

### **Articolo 3. Rimozione dei vincoli di prezzo**

Le parti, come sopra rappresentate con il presente atto, convengono che tutti i vincoli contenuti nella convenzione citata relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e alla determinazione del canone massimo di locazione, sono rimossi.

Con la presente convenzione non viene posto alcun limite convenzionale sull'alloggio e lo stesso, in seguito al presente atto, dovrà intendersi automaticamente libero da ogni e qualsiasi vincolo e potrà essere ceduto e locato a condizioni di mercato.

### **Articolo 4. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da ... .., nella sua qualità ed i signori ... ..  
... .., tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l'Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro ... .. il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .., della successiva Determinazione del ... .., Reg. Interno n. ... .. e Reg. Generale n. ... .. nonché delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 49bis della Legge 29 ottobre 1993 n. 488 e del Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità ... ..  
.....

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori ... .. o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

#### **Articolo 5. Varie e fiscali**

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari oggetto del presente atto, si fa espresso e specifico riferimento alle relative planimetrie depositate in Catasto che le parti comparenti, in proprio e come sopra rappresentate - pur sottoscrivendole, in copia, per attestarne la conformità - convengono di non allegare al presente atto, per motivi di riservatezza.

Al riguardo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52, le parti, in proprio e come sopra rappresentate, dichiarano che i citati dati di identificazione catastale delle unità immobiliari de quo nonché le planimetrie sopra esaminate sono conformi allo stato di fatto dei cespiti, escludendo l'esistenza di difformità tali da influire sul calcolo della rendi-

ta catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Ai sensi dell'articolo 31 comma 49 della Legge n.448/1998, viene espressamente esclusa, in ogni caso, la retrocessione dal Comune ai proprietari degli edifici delle somme da questi ultimi già versate e portate in detrazione, ai sensi del comma 48 del medesimo articolo.

Tutte le spese inerenti la registrazione e la trascrizione del presente atto sono a totale carico dei signori ... .. , i quali chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e da altre Leggi, con l'applicazione di tutte le agevolazioni previste dalla vigente normativa, con l'esenzione dal pagamento delle imposte catastali, di trascrizione e di bollo.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, integrata dal comma 60 dell'art.3 della legge 662/96 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, autorizzano ogni pubblicità del presente atto e, in particolare, la sua trascrizione, con espresso esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità in merito.

Le medesime parti costituite, infine, sempre in proprio e come sopra rappresentate, nel confermare i codici fiscali ed i domicili indicati in epigrafe, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, Io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto alle parti costituite che, in proprio e come sopra rappresentate, lo approvano e sottoscrivono.

In parte redatto con mezzo elettronico ed in piccola parte manoscritto da me notaio, quest'atto consta di venti facciate di cinque fogli e viene chiuso alle ore undici.

Firmato:

.....

.....

**Allegato C - Rimozione dei vincoli di prezzo**

**Modifica parziale della convenzione stipulata tra il comune di Bibbiena e ... ..  
..., ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Rimozione dei vincoli di prezzo**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila... .., il giorno ... .. del mese di ... .. in ... .., Via ... ..  
... .., nel mio studio, davanti a me Dottor Notaio ... .. in ... .., iscritto  
al ... .., senza l'assistenza dei testimoni non richiesti da parte dei comparenti,  
d'accordo tra loro col mio consenso, sono presenti i signori:

- 9) ... .., nata/o a... .. il ... .., domiciliata/o per la carica in  
Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, presso la Sede Comunale, la/il quale interviene al presen-  
te atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dei servizi e degli Uffici facenti  
capo all'unità organizzativa n. 5 "Urbanistica e commercio" e pertanto rappresentante legale  
del Comune di Bibbiena, con sede a Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, codice fiscale... ..  
... .., incarico attribuitole con Decreto n. ... .. rilasciato dal Sindaco del Co-  
mune di Bibbiena in data ... .., che dichiara tuttora valido e non revocato, di cui io  
Notaio ho preso visione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo  
n. 267 del 18 agosto 2000, al presente atto autorizzato con Deliberazione del Consiglio Co-  
munale numero ... .. del ... .., che in copia conforme all'originale si  
allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane  
la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, in attuazione del-  
la Determinazione Registro Interno ... .. Registro Generale ... ..  
... .., del Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 - Urbanistica e Commercio del  
medesimo Comune ... .., per la quale il Responsabile del Servizio Finanziario ...  
... .. ha espresso parere di regolarità contabile e visto di copertura finanziaria che in  
copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essi sottoscritta,  
con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .., si al-

lega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, la quale è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del predetto Comune, come risulta dalla Determinazione n. ... .. del ... .. del Responsabile della Pubblicazione ... .. del medesimo Comune, che in copia cartacea conforme all'originale contenuto su supporto informatico da essa sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data ... .. , si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso;

- 10) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. ,  
Codice Fiscale dichiarato: ... .. ,
- 11) ... .. , nato a ... .. il ... .. , residente in ... .. ,  
Codice Fiscale dichiarato: ... .. , il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di ... ..
- 12) ...

I suddetti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo.

#### PREMESSA

- che i signori "... .." sono titolari della piena proprietà /proprietà superficaria dell'unità immobiliare posta in ... .. , piano ... .. , composto da ... .. , il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Foglio ... .. particella ... .. subalterno ... .. , via ... .. n. ... .. piano: ... .. , categoria ... .. , classe ... .. , vani ... .. , rendita catastale ... .. in forza di atto di assegnazione autentico dal Notaio... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... ..;

- che detta unità immobiliare è parte del fabbricato edificato su area in diritto di piena proprietà /proprietà superficiaria compresa nel PEEP, comparto ... .. , oggetto di convenzione con il comune di Bibbiena ai sensi dell'articolo 35, Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, in forza dell'Atto a rogito del Notaio ... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... ..
- *[oppure :che detta unità immobiliare è oggetto di convenzione con il comune di Bibbiena ai sensi dell'articolo art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 [oppure: art. 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10] in forza dell'Atto a rogito del Notaio ... .. in data ... .. , Repertorio ... .. , registrato ad ... .. il ... .. al n. ... .. vol. ... .. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... .. in data ... .. al n. ... ..]*
- che il comma 49-bis/49ter dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede la possibilità, decorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, dietro versamento di corrispettivo e previa stipula di apposita convenzione, vengano rimossi tutti i vincoli convenzionali, compresi quelli 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/art. 8, della legge 28 gennaio 1977, n. 10/art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380];
- che, con deliberazione di Consiglio comunale n. ... del .../12/2020, è stato approvato il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo nell'edilizia convenzionata" contenente gli schemi di calcolo per i corrispettivi e gli schemi di convenzione tipo per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzionata ed è stata consentita in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei citati PEEP e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell' art. 35 della legge 22 otto-

bre 1971, n. 865 e ai sensi dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 la rimozione dei vincoli di prezzo;

- che i signori ... .. , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di piena proprietà/proprietà superficaria sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena di attivare la procedura per la rimozione dei vincoli di prezzo, modificando la Convenzione a suo tempo stipulata fra il Comune di Bibbiena e ... .. , secondo quanto previsto dall'articolo 31 comma 49-bis/49ter della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo stabilito secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. e stabilito con Determinazione del ... .. , Reg. Interno ... .. e Reg. Generale n. ... .. , nell'importo di Euro ... .. ;

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, valendo quale patto, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato e costituito,

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1. Rimozione dei vincoli di prezzo**

Le parti, come sopra rappresentate con il presente atto, convengono che tutti i vincoli contenuti nella convenzione citata relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e alla determinazione del canone massimo di locazione, sono rimossi.

Con la presente convenzione non viene posto alcun limite convenzionale sull'alloggio e lo stesso, in seguito al presente atto, dovrà intendersi automaticamente libero da ogni e qualsiasi vincolo e potrà essere ceduto e locato a condizioni di mercato.

### **Articolo 2. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da ... .. , nella sua qualità ed i signori ... .. , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in ca-

so di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l'Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro ... .. il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. ... .. del ... .. , della successiva Determinazione del ... .. , Reg. Interno n. ... .. e Reg. Generale n. ... .. nonché delle disposizioni contenute nell'articolo 31 comma 49bis della Legge 29 ottobre 1993 n. 488 e del Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità ... ..  
.....

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori ... .. o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

**Articolo 3. Varie e fiscali**

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari oggetto del presente atto, si fa espresso e specifico riferimento alle relative planimetrie depositate in Catasto che le parti comparenti, in proprio e come sopra rappresentate - pur sottoscrivendole, in copia, per attestarne la conformità - convengono di non allegare al presente atto, per motivi di riservatezza.

Al riguardo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52, le parti, in proprio e come sopra rappresentate, dichiarano che i citati dati di identificazione catastale delle unità immobiliari de quo nonché le planimetrie sopra esaminate sono conformi allo stato di fatto dei cespiti, escludendo l'esistenza di difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Tutte le spese inerenti la registrazione e la trascrizione del presente atto sono a totale carico dei signori ... .. , i quali chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e da altre Leggi, con l'applicazione di tutte le agevolazioni previste dalla vigente normativa, con l'esenzione dal pagamento delle imposte catastali, di trascrizione e di bollo.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, integrata dal comma 60 dell'art.3 della legge 662/96 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, autorizzano ogni pubblicità del presente atto e, in particolare, la sua trascrizione, con espresso esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità in merito.

Le medesime parti costituite, infine, sempre in proprio e come sopra rappresentate, nel confermare i codici fiscali ed i domicili indicati in epigrafe, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, Io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto alle parti costituite che, in proprio e come sopra rappresentate, lo approvano e sottoscrivono.

In parte redatto con mezzo elettronico ed in piccola parte manoscritto da me notaio, quest'atto consta di venti facciate di cinque fogli e viene chiuso alle ore undici.

Firmato:

... ..  
... ..