



COMUNE DI GAETA

(PROVINCIA DI LATINA)

Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di prima cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in ambito dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), nonché sostituzione delle convenzioni ex lege n. 865/1971 in convenzioni Bucalossi, ai sensi dell'art. 31 co. 45 e segg. della Legge n. 448/98.

approvato con Deliberazione di C.C. n. 59 del 30.09.2022

Digita qui il testo

Premessa

La legge n. 448/1998 (come modificata dal D.L. n. 70/2011, che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31, nonché dal D.L. n. 119/2018, che ha modificato i commi 49 bis e ter ed introdotto il comma 49 quater, ed infine dal Dl. n. 21/2022, convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, che ha ulteriormente modificato tali ed altri commi dell'art. 31 della legge n. 448/1998) prevede la possibilità di modificare le convenzioni originarie di edilizia convenzionata, sia se stipulate in forza della legge n. 865/1971, sia se stipulate in forza della legge n. 10/1977, o del D.P.R. n. 380/2001.

L'art. 31 co. 46 L. n. 448/1998 prevede la possibilità, a fronte di un corrispettivo, di sostituire le precedenti convenzioni PEEP in piena proprietà con le convenzioni di cui alla Legge Bucalossi, attribuendo alla convenzione trasformata una durata non eccedente la durata prevista per le convenzioni Bucalossi (durata che, nel caso di conversione di convenzione PEEP in Bucalossi, è stata fissata in vent'anni dal D.L. n. 95/2012), altresì diminuita del tempo già trascorso tra la data della prima convenzione e quella modificativa.

Con riferimento al citato comma 46, si ritengono ammissibili sostituzioni sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge n. 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate successivamente, ma naturalmente prima del primo gennaio 1997; infatti dal primo gennaio 1997, le convenzioni ex lege n. 865/1971, sono comunque soggette alla disciplina Bucalossi in forza della Legge n. 662/1996.

Per effetto dell'art. 23 ter co. 1 bis del D.L. 95/2012, convertito con legge 135 del 2012 il nuovo testo del citato comma 46 è il seguente: *<<(omissis) a) 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>>*.

L'art. 31, commi 45-47-48, della legge n. 448/1998 prevede la possibilità di trasformare la proprietà superficaria dell'alloggio in piena proprietà.

Il comma 47 consente l'iniziativa del Comune nella stipula delle convenzioni in esame, sancendo che *<<la trasformazione (omissis) può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di sua accettazione da parte dei singoli proprietari (omissis). Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione (omissis) i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione (omissis)>>*.

Il D.L. n. 77 del 2021, che ha modificato l'art. 31 commi 47, 48 e 49 bis della L. n. 448/1998, ha sancito l'obbligatorietà per i Comuni ad addivenire alla stipula delle convenzioni in esame, prevedendo ai commi 47 e 49 bis : *<<Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza>>*.

Il D.L. n. 77 del 2021 ha novellato il comma 48 dell'art. 31 L. n. 448/1998 chiarendo che la convenzione di trasformazione del diritto di superficie in proprietà va stipulata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, in piena sintonia con la ricostruzione della fattispecie quale cessione della proprietà dell'area di sedime del fabbricato o sua porzione;

L'art. 31, commi 49 bis e 49 ter, L. n. 448/1998, prevede la possibilità di rimuovere i vincoli di prezzo, sia nelle convenzioni cd. PEEP ex lege 865/971 (comma 49 bis), sia nelle convenzioni cd. Bucalossi ex lege 10/1977, poi D.P.R. n. 380/2001 (comma 49 ter), una volta decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento.

Le disposizioni di cui al comma 49 bis, che consentono l'affrancazione dai limiti di prezzo <<non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992 n. 179>>, per espressa previsione dello stesso comma 49 bis, come novellato dal D.L. n. 119 del 2018. Dunque, nei casi di edilizia ad un tempo convenzionata ed agevolata ex lege 179/1992, artt. 8-10, non è possibile affrancare gli eventuali limiti di prezzo derivanti dall'originaria convenzione attraverso il ricorso all'art. 31 co. 49 bis L. n. 448/1998 in esame, ma può solo ricorrersi al su citato comma 46 dello stesso art. 31, che, consentendo la trasformazione della convenzione PEEP in Bucalossi e fissando la durata a vent'anni decurtati del tempo già trascorso, potrebbe realizzare il medesimo effetto di liberare definitivamente il bene da ogni vincolo di prezzo massimo di cessione.

Il D.L. n. 77 del 2021, che ha modificato l'art. 31 commi 47, 48 e 49 bis della L. n. 448/1998, ha sancito l'obbligatorietà per i Comuni ad addivenire alla stipula delle convenzioni in esame, prevedendo ai commi 47 e 49 bis: <<Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza>>.

Il D.L. n. 119/2018, con riferimento alla forma degli atti di affrancazione, richiede un <<atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri immobiliari>>.

In tutti i casi, il momento in cui è legittimo procedere all'affrancazione è definito dall'art. 31 commi 48 e 49 bis L. n. 448/1998, secondo cui la stipula delle convenzioni di trasformazione in proprietà ed affrancazione dei vincoli sono consentite solo <<dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento>>.

Il comma 2 dell'art. 25 undecies D.L. n. 119/2018 prevede che <<Le disposizioni di cui al comma 1 (n.d.r. e dunque anche la novella dell'art. 31 co. 49 bis L. n. 448/1998, sull'atto di affrancazione del vincolo di prezzo massimo) si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto>> e che dunque la norma non dispone solo per l'avvenire, ma riguarda anche alloggi già alienati prima dell'entrata in vigore della novella sebbene senza rispettare il vincolo di prezzo allora esistente;

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 210/2021 depositata il 5 novembre 2021, ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale della norma in esame chiarendo che l'art. 25 undecies in esame non vulnera il principio della tutela dell'affidamento, pur influenzando sugli esiti di un contenzioso e non realizza un'indebita ingerenza del legislatore nell'esercizio della funzione giurisdizionale.

Il D.L. n. 21/2022 ha ulteriormente modificato l'art. 31 della legge 448/1998 come segue: <<1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "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," sono sostituite dalle seguenti: "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,";

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: ", con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unita' abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" **sono soppresse**;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi>>.

Il D.L n. 36 del 2022 (convertito in legge con l. 79/2022) ha introdotto una ulteriore modifica, inserendo con l'art. 37-ter modifiche all'art. 10- quinquies del D.L. 21/2022 introducendo il comma 1-bis : «1 -bis . Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 -bis e 49 -ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».

Art. 1

Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in diritto di proprietà delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (E.R.P. e piani di Zona) di cui alla legge 18.04.1962 n.167, nonché degli artt.27 e 51 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, sia per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie sia per quelli realizzati su aree concesse in diritto di proprietà, di cui all'art. 35 comma 8 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., precedentemente all'entrata in vigore della legge n.179/1992 con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1-4-5- Legge n. 10/77 ora art. 18 DPR n. 380/2001.

Art. 2

Ambito di applicazione e soggetti ammessi

Tutti i proprietari degli alloggi edificati sul territorio comunale, sulle aree P.E.E.P. **concesse in diritto di superficie**, in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, possono richiedere di trasformare la proprietà superficaria in piena proprietà previo pagamento del corrispettivo di cui al presente regolamento.

Contestualmente alla stipula dell'atto di trasformazione si ha la facoltà di mantenere le pattuizioni della originaria convenzione, oppure di sostituirle con una nuova convenzione di cui all'artt. 17-18, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., per effetto dell'art. 31 co. 46 della legge n. 448/1998.

Tutti i proprietari degli alloggi edificati sul territorio comunale, sulle aree P.E.E.P. **cedute in proprietà** in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 prima del 15.03.1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) possono richiedere:

a) di sostituire, previo pagamento del corrispettivo di cui al presente regolamento, le pattuizioni dell'originaria convenzione con una nuova convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, per effetto dell'art. 31 co. 46 legge n. 448/1998. Nel qual caso la nuova convenzione avrà durata pari a 20 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipula della nuova convenzione;

oppure

b) La rimozione dei vincoli di prezzo previsti per tali convenzioni (e ritenuti permanenti per la consolidata giurisprudenza per tutte le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 179/1992) e di ogni eventuale altro limiti convenzionale, ai sensi dell'art. 31 co. 49 bis L. 448/1998.

Tutti i proprietari degli alloggi edificati in forza di **convenzioni stipulate ai sensi degli artt. 7-8 legge n. 10/1977** (oggi artt. 17-18 D.P.R. 380/2001), o anche ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 se dopo il primo gennaio 1997, possono richiedere, se le originarie convenzioni non siano ancora scadute per il decorso dei 20-30 anni di durata, la rimozione dei vincoli di prezzo previsti per tali convenzioni e di ogni eventuale altro limiti convenzionale, ai sensi dell'art. 31 co. 49 ter della legge n. 448/1998.

La trasformazione in diritto di proprietà e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali sono ammesse purché siano decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento.

Art. 3

Precisazioni

Possono accedere alle suddette procedure tutte le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, ai sensi della citata legge n. 448/1998. Resta dunque inteso che non è consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione originaria con il Comune di Gaeta, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edificatorio.

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 legge n. 448/1998 <<E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48>>.

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 -quater, legge n. 448/1998 <<In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva>>.

Nel caso in cui si proceda alla **sola trasformazione del diritto di superficie** in diritto di proprietà, la precedente convenzione resta della sua originaria durata (massimo pari a 99 anni dall'originaria convenzione) e non sono automaticamente rimossi i vincoli previsti in convenzione e i vincoli legali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio, se non è stipulata ulteriore apposita convenzione secondo quanto sopra indicato ex art. 31 co. 46, oppure comma 49 bis, legge n. 448/1998.

Nel caso di alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie, in caso di stipula del **solo atto di affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo** di cessione e al canone massimo di locazione, l'alloggio rimane in proprietà superficaria fino alla scadenza della convenzione (durata massima pari a 99 anni dall'originaria convenzione), ma sono rimossi i soli vincoli soggettivi previsti in convenzione nonché i suddetti vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione dell'alloggio.

Art. 4 Avvio del procedimento

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può avvenire sia su proposta del Comune (e successiva accettazione da parte del proprietario dell'alloggio e sue pertinenze), sia su istanza di parte a condizione, in quest'ultimo caso, che, indipendentemente dalla data di stipula della relativa originaria convenzione, siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto di trasferimento dell'alloggio.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi avviene su richiesta di qualunque persona fisica vi abbia interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

E' altresì prevista la possibilità di procedere, anche contestualmente, sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze, sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e contestuale conversione della convenzione PEEP in Bucalossi ex art. 31 co. 46 L. 448/1998, a condizione che siano soddisfatte le condizioni previste dalla legge e dal presente regolamento.

L'istanza finalizzata alla Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di eliminazione vincoli convenzionali sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi, realizzati su aree P.E.E.P., può essere presentata per via telematica tramite PEC, al Comune di Gaeta ed all'indirizzo: protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it, ovvero tramite consegna presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gaeta;

La stessa va redatta utilizzando l'apposita modulistica (predisposta dall'Ufficio) reperibile sul sito istituzionale (www.comune.gaeta.lt.it).

All'istanza deve essere allegata, pena la possibile irricevibilità, la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento dei diritti amministrativi, pari ad € 200,00;
- attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo;
- copia dell'atto di assegnazione/acquisto dell'unità immobiliare e/o di eventuali atti successivi;
- visure e planimetrie catastali, aggiornate all'attualità, relative all'alloggio e relative pertinenze;
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato con cui si asseveri la legittimità edilizio-urbanistica (indicandone gli estremi) dell'immobile e relative pertinenze; la conformità dello stato attuale dell'alloggio e relative pertinenze alla planimetria catastale e dati catastali; la consistenza della superficie catastale complessiva dell'alloggio e relative pertinenze (la stessa si può omettere nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui sopra);
- copia conforme delle tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- copia del codice fiscale e di documento di identità, valido, del richiedente e di eventuali

altri interessati;

- procura speciale – nel caso in cui il richiedente non disponga di indirizzo PEC– per la presentazione telematica tramite PEC dell'istanza e relativi documenti allegati, l'elezione di domicilio speciale;

Le comunicazioni circa il procedimento avviato avverranno esclusivamente via PEC all'indirizzo indicato nell'istanza o presso il domicilio speciale eventualmente eletto dal richiedente.

Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono comunque procedibili. L'Ufficio verificherà la documentazione trasmessa e richiederà – ove occorra – integrazione documentale.

La formalizzazione della cessione in proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali avverrà mediante stipula di un atto o, nei casi previsti, di una convenzione sostitutiva.

L'Ufficio a seguito di presentazione dell'istanza, accertata la sussistenza delle condizioni di legge e/o di regolamento, comunicherà formalmente l'ammontare del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'alloggio e relative pertinenze e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali e/o per la conversione di convenzione PEEP in Bucalossi.

Ai sensi dell'art. 31 co. 47 L. 448/1998, <<Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione>>

Ai sensi dell'art. 31 co. 49 bis L. 448/1998, <<Il Comune deve rispondere entro novanta giorni dall'istanza>>

Dal ricevimento della determina del corrispettivo innanzi citato, il richiedente dovrà inoltrare formale **accettazione** della stessa, allegando in tal caso, a pena di improcedibilità:

- la ricevuta di versamento del corrispettivo dovuto (calcolato secondo le modalità previste dal presente regolamento);
- il nominativo ed i riferimenti del Notaio designato per il rogito.

La convenzione modificativa andrà redatta sulla scorta dei contenuti dello schema di convenzione allegati al presente regolamento ed approvato con esso i quali, tuttavia, rappresentano una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante il quale, fatta salva la sostanza del negozio, è autorizzato ad integrarli secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione dell'atto e per l'aggiornamento – ove necessario – dei riferimenti legislativi in esso richiamati. In funzione di eventuali future modifiche legislative, gli schemi di convenzioni allegati potranno essere aggiornati.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la procedura, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute sono a carico del richiedente.

La stipula dell'atto potrà aver luogo solo dopo il versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed accettato dal richiedente.

Nel caso in cui la stipula, per cause non imputabili al Comune, non avvenga entro convenienti limiti di tempo l'ammontare del corrispettivo potrà essere soggetto ad aggiornamento.

Art. 5

Determinazione dei corrispettivi

Le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi e relative pertinenze e per la conversione delle convenzioni PEEP in Bucalossi sono fissate dall'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. nonché dal presente regolamento.

Il corrispettivo della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato ai sensi dell'art. 31 co. 48 Legge n. 448/1998 dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello di cui all'art. 37 co. 1 D.P.R. 327/2001, ovvero del *valore venale del bene*. Il tutto, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT. Il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 del medesimo art. 31.

Al fine di individuare il valore venale dell'area, si assume pari al valore attuale applicato ai fini IMU.

Per la determinazioni del **corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** riferito alle unità immobiliari assegnate si applica la seguente formula:

$$C = [(V_v \times 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati}] \times QM$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

V_v = Valore venale

QM = Quota millesimale

Il corrispettivo per le convenzioni di conversione delle convenzioni PEEP ex lege n. 865/1971 in Bucalossi ex art. 31 co. 46 legge n. 448/1998 è individuato dallo stesso su citato art. 31 comma 48 della stessa Legge n. 448/1998.

Per la determinazione del **corrispettivo per la stipula delle convenzioni di affrancazione ex art. 31 co. 49 bis e ter della legge n. 448/1998** Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione si applica la seguente formula:

$$CRV = C_c \cdot 48 \cdot QM \cdot 0,5 \cdot (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_c 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 (corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà)

QM = Quota millesimale

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.

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:

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

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Art. 6

Modalità di pagamento dei corrispettivi

Il pagamento del corrispettivo per la trasformazione del titolo di godimento può avvenire in due modalità:

- In **unica soluzione** da corrispondere prima della data di stipula dell'atto di trasformazione
- In **forma rateizzata** secondo la seguente dilazione di pagamento:
 - **1° rata** (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% res restante a saldo);
 - **2° rata** pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - **3° rata** pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - **4° rata, a saldo**, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme.

In particolare l'art. 2 del D.M. 151/2020 sancisce che *<<1. 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.*

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. 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>>.

La stipula e la trascrizione dell'atto notarile relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio e/o sostituzione dell'originaria convenzione PEEP in Bucalossi potrà avvenire soltanto dopo il perfezionamento del pagamento del corrispettivo dovuto secondo le modalità di cui ai punti precedente e comunque, in caso di rateizzo, dopo il versamento della prima rata e l'accettazione della polizza fideiussoria prestata a garanzia dei versamenti residui.

I pagamenti potranno essere effettuati secondo le seguenti modalità:

- A seguito avviso di pagamento PagoPA
- Mediante versamento a mezzo bollettino postale o bonifico bancario sul conto intestato a

Comune di Gaeta – serv. Tesoreria;
le relative quietanze dovranno essere trasmesse all'Ufficio e richiamate nel rogito notarile.

Art. 7

Perfezionamento del procedimento e stipula dell'atto

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi e/o sostituzione dell'originaria convenzione PEEP in Bucalossi sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione (sulla base degli schemi-tipo allegati al presente regolamento) in forma pubblica con spese di stipula e trascrizione a carico dell'istante, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998, in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente. L'atto è rogato dal notaio scelto dal richiedente, presso gli uffici comunali.

Art. 8

Norme finali. Rinvio

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale e abroga e sostituisce, in materia, tutti gli atti precedentemente emessi dal comune di Gaeta di cui vengono fatti salvi gli effetti.

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutti i procedimenti in corso per i quali, alla data della sua approvazione, non sia stato perfezionato il procedimento suindicato.

Al presente regolamento deve essere assicurata ampia pubblicità e diffusione. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

E' demandato alla Giunta Comunale - ove necessario - il compito di procedere all'aggiornamento del presente regolamento alle eventuali intervenute modificazioni o integrazioni alla normativa in materia.

Allegati:

- Schema di convenzione, ai sensi dell'art. 31 commi 49-bis e 49-ter della Legge 23.12.1998 n. 448 PER L'ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE
- Schema di convenzione, ai sensi dell'art. 31 commi 47 e 48 della Legge 23.12.1998 n. 448 PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
- Schema di convenzione, ai sensi dell'art. comma 46 della Legge 23.12.1998 n. 448, PER LA TRASFORMAZIONE IN CONVENZIONE BUCALOSSO CON ASSOGGETTAMENTO ALLA LEGGE 10/1977 (OGGI DPR 380/2001)