



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Edilizia Pubblica e Global Service – Verde
Servizio Tecnico demanio e patrimonio**

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI LEGGE E PATTIZI, DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 E NELLE CONVENZIONI EX ART.8 L.10/77 E SUCCESSIVI ART. 17 E 18 DPR 380/2001, AI SENSI DELLE ULTIME MODIFICHE DELL' ART.31 COMMI 46-50 DPR 448/98 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2025

Premessa

Premesso che le convenzioni riconducibili nell'ambito della "edilizia residenziale convenzionata", oggetto del presente Regolamento, si suddividono in due distinte categorie:

- A) **le convenzioni di attuazione di Piani di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.)**, che si pongono nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865: vere e proprie convenzioni urbanistiche, con finalità di pianificazione e sviluppo urbanistico del territorio ("le convenzioni P.E.E.P."), nell'ambito delle quali si distinguono:
- 1) **le "convenzioni P.E.E.P" per la concessione di aree in diritto di superficie**, la cui disciplina è dettata dall'art. 35, c. 8, legge 22 ottobre 1971 n. 865, che prevedeva nella originaria formulazione che le aree destinate alla costruzione degli alloggi fossero oggetto di espropriazione con acquisizione al patrimonio indisponibile dei comuni, i quali potevano concedere il solo diritto di superficie, di durata tra 60 e 99 anni, *"per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali"*.. Contemporaneamente alla concessione del diritto di superficie veniva stipulata una convenzione tra il Comune e il concessionario, la quale doveva contenere anche la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita (art. 35, comma 8, lettera e);
 - 2) **le "convenzioni P.E.E.P" per la cessione di aree in proprietà**, la cui disciplina è dettata dall'art. 35, c. 13, legge 22 ottobre 1971 n. 865 ad eccezione delle convenzioni stipulate in attuazione di Piani di Edilizia Economica Popolare adottati a partire dal 1° gennaio 1997 per le quali valgono le disposizioni dell'art. 18 commi 1, 4, 5 DPR 6 giugno 2001 n. 380 - t u. in materia edilizia.
- B) **Le convenzioni edilizie extra PEEP, o cd. Bucalossi**, che venivano stipulate per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento era subordinato il rilascio del permesso di costruire. Trattasi di convenzioni edilizie che avevano come principale referente normativo gli **articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10**, articoli che transiteranno successivamente, senza significative modifiche, negli **artt. 17 e 18 del testo unico dell'edilizia** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). In particolare, l'**art. 7 L. n. 10/1977** disponeva, per gli interventi di edilizia abitativa, la **riduzione del contributo** se il concessionario si fosse impegnato a mezzo convenzione con il comune, "ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della **convenzione-tipo** prevista dal successivo art. 8", secondo cui ogni pattuizione "stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione" era da considerarsi nulla "per la parte eccedente".

Il presente Regolamento, ha per oggetto le linee guida per la modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per la rimozione dei vincoli legali e pattizi – in primis quelli di prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione- , degli immobili già in proprietà e costruiti in regime di edilizia convenzionata ex art. 35 L. 865/71, o ex art. 8 L.10/77 o ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001 come sopra specificate.

Lo stesso trova il suo fondamento normativo nell'art. 31 della L. 448/98, commi 45- 50 così come modificato dall'art. 5 comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in L. n. 106 del 12 luglio 2011, dall'art.25-undecies del D.L. n.119 del 23.10.2018 convertito nella L. 136 del 17 dicembre 2018, dall'art.22 bis del D.L. n. 77 del 31 maggio 2021, convertito nella L. 129 del 29 luglio 2021 ed infine dall'art. 10 quinquies del D.L. n. 21 del 21.03.2022, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51, e nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020.

In funzione di tale normativa, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865 del 1971- a prescindere dalla data di stipula della convenzione- e possono liberare le aree già concesse in diritto di proprietà anche dai vincoli legali e pattizi tra cui quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Inoltre i Comuni possono dettare le modalità di affrancazione dei vincoli contenuti anche nelle convenzioni ex art. 8 L. 10/77 ed artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, tramite la stipula di nuova convenzione in forma pubblica, sostitutiva della precedente, e dietro il pagamento dei corrispettivi calcolati ai sensi dei commi 48 e 49bis della Legge 448/98, e dell'art. 1 del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151.

Definizioni

Per "Vincoli" si intendono:

- I **"vincoli di legge"** a cui è soggetto l'alloggio e relative pertinenze, realizzato in aree PEEP, ex L. 865/71 : quelli oggetto di convenzioni ai sensi dell'art. 8 L. 10/77 ed artt. 17 e 18 DPR 380/2001 e cioè i vincoli di natura soggettiva (quelli che di norma si sostanziano nella previsione di particolari requisiti in capo agli assegnatari, come ad esempio reddito medio - basso) e i vincoli di natura oggettiva (prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione ecc);
- I **vincoli pattizi o convenzionali** di natura extra contrattuale, qualora previsti nelle Convenzioni;

Per "trasformazione del diritto di superficie" si intende la cessione in piena proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ovvero P.E.E.P.), 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, quarto comma, della medesima Legge n. 865/1971.

Per "percentuale di riduzione" si intende la quota da scontare dal valore di trasformazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà per ottenere il corrispettivo di soppressione dei vincoli (soggettivi, di prezzo e legali/pattizi), determinato ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020.

ART. 1) CALCOLO DEGLI IMPORTI DEL CORRISPETTIVO DOVUTO A TITOLO DI RIMBORSO PER LA TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA CANCELLAZIONE DEI VINCOLI LEGALI E PATTIZI, TRA CUI QUELLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE.

Art. 1) lett. a) Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli legali e pattizi

Gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP in diritto di superficie, su loro specifica istanza di parte, tramite modulistica all'uopo predisposta, al fine di consentire la circolazione dei beni immobiliari nel libero mercato- potranno ottenere il riscatto della proprietà e la rimozione dei vincoli legali e pattizi, tra cui quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 alle seguenti condizioni:

- a) che siano stati rispettati gli obblighi convenzionali e siano stati conguagliati gli oneri di urbanizzazione determinati a consuntivo, ove dovuti;
- b) che siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- c) che, in ragione della competente quota millesimale, sia effettuato il pagamento di un corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998, come di seguito esplicitato;
- d) che, se dovuto, sia effettuato contestualmente il pagamento del corrispettivo previsto dal comma 49bis del medesimo articolo 31 necessario a rimuovere i vincoli del prezzo massimo di cessione e del prezzo massimo di locazione.

e) che sia stipulata una nuova convenzione, atto pubblico o scrittura privata autenticata a seconda dei casi.

Nello specifico, l'importo a titolo di corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà viene determinato, dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, ovvero in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. n. 327/2001 e smi- valore venale- 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 di impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione, secondo la formula:

$$CC48 = [Va1 * 0,60 - Va]$$

Dove

Va1= valore di mercato attuale dell'area (determinato ai sensi art. 37 c. 1 DPR 327/01)

Va= Oneri di concessione del diritto di superficie /proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quelli in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

Si precisa che il valore Va1 espresso in €/mq di Superficie Lorda di pavimento -SLP- di ogni zona in cui è suddiviso il territorio del Comune di Sesto San Giovanni, secondo la zonizzazione di Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi, è stato calcolato tramite la **metodologia estimativa a Valore di trasformazione**, in funzione della tipologia costruttiva degli immobili realizzati (edilizia economica) e secondo i parametri specificati nella **Relazione Tecnica (ALL. 1)**, redatta dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio, qui allegata e parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Quanto al calcolo per il contestuale corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione da effettuarsi ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 e Legge 20 maggio 2022, n. 51, se dovuto, è il seguente:

$$CRV = Cc48 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

$$CRVs = CRV * 0,5$$

Gli importi a titolo di rimborso spese ed a titolo di corrispettivo, così determinati, andranno proporzionati ai millesimi **QM** del fabbricato oggetto della richiesta di trasformazione.

Laddove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze, così costituito: **Va1*60% -Va**.

Va1= Valore di mercato attuale dell'area (determinato ai sensi art. 37 c.1 DPR 327/2001).

Va = oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà rivalutati sulla base della variazione accertata dell'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

QM = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni (espressi in mesi), o frazione di essi (mesi), trascorsi dalla data di stipula della convenzione sino alla data di richiesta di trasformazione del Diritto di Superficie con eliminazione dei vincoli;

In sostanza la percentuale di riduzione è proporzionale ai mesi residui di convenzione con decorrenza determinata dalla data di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il vincolo sarà rimosso anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998 n.448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

ART. 1 – lett b) Eliminazione dei vincoli legali e pattizi, tra cui il vincolo di prezzo massimo di cessione o di locazione-per i casi che abbiano già effettuato la trasformazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà (aree PEEP) e per i casi relativi alle convenzioni stipulate ex art. 8 L. 10/77 ed artt. 17 e 18 del DPR 380/2001

I proprietari di unità immobiliari realizzati su aree PEEP assegnate in diritto di proprietà nonché i titolari di alloggi di edilizia convenzionata, ex art. 8 della L. 10/1977 ora art 17 - 18 DPR 380/01 possono richiedere la rimozione dei residui vincoli quali quelli di prezzo massimo di cessione o di locazione, a condizione che:

- a) siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento degli alloggi;
- b) sia corrisposto all'Amministrazione un corrispettivo determinato con le modalità di seguito esplicitate;
- c) sia stipulata una convenzione, atto pubblico o scrittura privata autenticata a seconda dei casi.

In tali casi il corrispettivo (se dovuto) viene determinato con le modalità indicate ai sensi dell'art 1, commi 2 e 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020; nello specifico il calcolo da effettuare è di seguito specificato:

$$CRV = Cc48 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

L'importo a titolo di corrispettivo, così determinato, se dovuto andrà proporzionato ai millesimi **QM** del fabbricato oggetto della richiesta di trasformazione.

Laddove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze, così costituito: **Va1*60% -Va**

Va1= Valore di mercato attuale dell'area (determinato ai sensi art. 37 c.1 DPR 327/2001)

Va = oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà rivalutati sulla base della variazione accertata dell'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree

QM = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni (espressi in mesi), o frazione di essi (mesi), trascorsi dalla data di stipula della convenzione sino alla data di richiesta di trasformazione del Diritto di Superficie con eliminazione dei vincoli;

Sia per i casi di cui all'art. 1 lettera a) sia per quelli di cui all' art. 1 lettera b) del presente Regolamento, i valori venali all'attualità delle aree **Va1** da utilizzare per il calcolo del parametro **Cc48**, sopra menzionato, determinati secondo i criteri specificati nella **Relazione Tecnica** allegata (ALL.1), costituente parte integrante del presente regolamento, recependo la suddivisione in sette zone del territorio comunale, effettuata dalla Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi : 1) Rondò, 2) Torretta, 3) Rondinella/Stazione, 4) Comune, 5) Marelli, 6) Pelucca 7) Cascina Gatti/ Parpagliona (ALL. 1a) sono i seguenti :

- ZONA 1 -RONDO'	€/mq SLP 650,00;
- ZONA 2-TORRETTA	€/mq SLP 510,00;
- ZONA 3-RONDINELLA/STAZIONE	€/mq SLP 840,00;
- ZONA 4-COMUNE	€/mq SLP 980,00;
- ZONA 5 -MARELLI	€/mq SLP 745 00;
- ZONA 6- PELUCCA	€/mq SLP 570,00;
- ZONA 7-CASCINA GATTI/PARPAGLIONA	€/mq SLP 435,00;

ART. 2) – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE -TEMPI-PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, sia delle Convenzioni ex art. 35 della Legge n. 865/1971, che ex art. 8 L. 10/77 ed ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001, si avvierà ad istanza di parte come indicato dal vigente art. 31 comma 49-bis *"a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile"*, presentando apposita istanza **sulla base della modulistica all'uopo predisposta**.

Nello specifico, **entro 90 (novanta giorni)** dalla data di ricevimento della domanda, se completa o, dalla data di completamento della stessa, sulla base dei conteggi effettuati dal competente servizio Demanio Tecnico e Patrimonio, il Comune trasmette al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare.

Entro i 45 gg successivi dovrà essere comunicata da parte del richiedente, l'accettazione del calcolo del corrispettivo, previa sottoscrizione ed invio di apposito modulo e di quietanza di pagamento che potrà essere effettuato tramite PagoPa o in un'unica soluzione o, se richiesta la rateizzazione di pagamento, ai sensi dell'art. 2 DM. 151/2020, tramite **un acconto pari al 25%** della quota totale dovuta.

Per completare il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali di legge e pattizi, in primis di prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili soggetti a convenzioni ex art. 35 della Legge n. 865/1971, ex art. 8 L. 10/77 ed ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001, *in caso di pagamento in un'unica soluzione* **entro i successivi 60 giorni, dall'accettazione del calcolo del corrispettivo, il Servizio Demanio Tecnico calendarizza la stipula di una nuova convenzione in sostituzione della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998.**

Nel caso di richiesta di rateizzazione di pagamento, la restante parte del corrispettivo potrà essere versata con le seguenti modalità:

- a) qualora sia effettuata la stipula della convenzione modificativa al termine del pagamento del corrispettivo rateizzato, sulle cui somme dovrà essere corrisposto l'interesse legale:
 - seconda rata pari al 25% entro 3 mesi dalla data di versamento della prima rata;
 - terza rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della prima rata;
 - quarta rata pari al 25% entro 9 mesi dalla data di versamento della prima rata;
 - quinta rata a saldo, pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della prima rata.

- b) qualora la stipula della convenzione modificativa sia effettuata dopo il pagamento della prima rata del corrispettivo, previa presentazione di polizza fidejussoria, il restante importo del corrispettivo dovuto, da corrispondersi con l'interesse legale, dovrà essere versato, con le seguenti modalità:
- 25% entro 60 gg dalla data di stipula della convenzione;
 - 25% entro 90 gg dalla data di stipula della convenzione
 - 25% entro 180 gg dalla data di stipula della convenzione
 - 25% entro 270 gg dalla data di stipula della convenzione

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari e che l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.

ART. 3) DISPOSIZIONI FINALI

Il Regolamento delle Entrate Comunali, approvato con Delibera CC n. 10 del 9.2.2021, modificato con Delibera CC n. 16 del 30.3.2022, con Delibera CC n. 16 del 9.5.2023 e con delibera C.C. n. 49 del 16.12.2024, non trova applicazione per la fattispecie di cui al presente Regolamento.

ALLEGATI:

ALL. 1 Relazione Tecnica