

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI
REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

INDICE

PREMESSE

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Finalità

Articolo 3 - Ambito di applicazione

Articolo 4 - Procedura di trasformazione del diritto di superficie

Articolo 5 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

Articolo 6 - Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

Articolo 7 - Costi del procedimento

Articolo 8 - Termini e conclusione del procedimento

Articolo 9 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie

PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili con la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con le quali si concedeva in diritto di superficie o in proprietà l'area.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi. Il Comune di Arcore ha inizialmente disciplinato l'accesso, il calcolo dei corrispettivi e le modalità di riscatto di tutti i comparti P.E.E.P. con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 39 del 06/05/2003 e di Giunta Comunale n. 176 del 12/11/2007 (quest'ultima in esecuzione della deliberazione di CC n. 39/2003), coerenti con la normativa nazionale all'epoca vigente.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 22/12/2008, il Comune di Arcore ha completato il percorso iniziato dall'Amministrazione Comunale con la precedente deliberazione consiliare e, nel rispetto del principio di parità di trattamento tra tutti i cittadini, ha esteso le possibilità offerte dalla legge allora vigente anche agli immobili costruiti in diritto di proprietà le cui convenzioni erano state stipulate antecedentemente all'entrata in vigore della L. 179/1992.

L'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45-50 della L. 448/1998.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 26/11/2012 il Comune di Arcore ha adeguato la propria disciplina alla variazione legislativa del comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/1998 a seguito della modifica introdotta con la legge n. 135 del 7 agosto 2012, art. 23-ter, comma 1-bis, in relazione alla durata delle convenzioni di cui all'art. 8 della legge 10/1977;

Tuttavia, a far data dall'anno 2021 il legislatore ha apportato ulteriori modifiche in merito alla

definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10quinquies inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48, modificando nuovamente le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971. Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (PEEP, Extra PEEP, L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da deliberazione del consiglio comunale;
- **comma 46:** sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 47:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 48:** determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;
- **comma 49bis:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convenzioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo **determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020**;
- **comma 49ter:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001, dietro pagamento di un corrispettivo **determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020**.

Di seguito si trascrive l'evoluzione del nuovo testo dell'art. 31, dai commi 45 – 50, della L. 448/1998, che risulta essere decisamente modificato rispetto a quello originario:

<p>LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448 TESTO ORIGINARIO</p> <p>Articolo 31 (Norme particolari per gli enti locali)</p> <p><u>OMISSIS</u></p> <p><u>Comma 45.</u> I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.</p> <p><u>Comma 46.</u> 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, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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;b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48. <p><u>Comma 47.</u> 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</p>	<p>LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448 TESTO AGGIORNATO In vigore dal 21/05/2022</p> <p><i>Modificato da: Decreto-legge del 21/03/2022 n. 21 Articolo 10 quinquies</i></p> <p>Articolo 31 (Norme particolari per gli enti locali)</p> <p><u>OMISSIS</u></p> <p><u>Comma 45.</u> I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.</p> <p><u>Comma 46.</u> 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, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">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;b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48. <p><u>Comma 47.</u> 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. 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. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</p>
--	--

Comma 48.

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 dall'ultimo 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 di stipula dell'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 diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Comma 49.

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.

Comma 48.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. 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. 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.

Comma 49.

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.

Comma 49-bis.

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. 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. 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,

<p><u>Comma 50.</u> Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.</p>	<p>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.</p> <p><u>Comma 49-ter.</u> Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p> <p><u>Comma 49-quater.</u> 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.</p> <p><u>Comma 50.</u> Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.</p>
--	---

Articolo 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree PEEP e extra PEEP, e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, come riportate in seguito.

Articolo 2 - Finalità

La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree PEEP e extra PEEP. Si è reso pertanto necessario provvedere a una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute.

Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione

delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;

- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i tempi del procedimento;
- le modalità di rateizzazione;

Articolo 3 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica a tutte le convenzioni relative alle aree PEEP insistenti nel territorio comunale, nonché anche alle convenzioni urbanistiche extra aree PEEP stipulate ai sensi della L. 10/77, ovvero DPR 380/2001.

Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Articolo 4 - Procedura di trasformazione del diritto di superficie

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per tutti gli immobili realizzati nelle aree PEEP del territorio comunale da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal citato comma 48 e parametri necessari per il calcolo dello stesso sono riportati nell'Allegato Tecnico, sub A).

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

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.

Articolo 5 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971, e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree PEEP del territorio comunale, possono essere

rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001.

I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis, art. 31 L. 448/1998, e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico, sub B) del presente regolamento.

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis (art. 31 L. 448/1998) è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6 - Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/1977, alle seguenti condizioni:

- 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 calcolato ai sensi del comma 48.

Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà, diverse dalle aree PEEP di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48, art. 31 L. 448/1998.

Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie

possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del citato comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, fatte salve le esclusioni previste dal presente regolamento.

I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal già citato comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento, alla lettera sub A).

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L. 179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 7 - Costi del procedimento

Per ogni attivazione di procedimento, ovvero di determinazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di affrancazione, dovrà essere corrisposta al Comune di Arcore, a titolo di diritto di istruttoria, un importo che verrà stabilito annualmente con deliberazione di Giunta Comunale, differenziato in base al procedimento amministrativo attivato su istanza di parte.

Lo stesso avverrà in caso di richiesta della rateizzazione per la quale sono la Giunta Comunale potrà prevedere, in caso di pagamento dilazionato, la somma da versare al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi.

Articolo 8 - Termini e conclusione del procedimento

Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati.

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione della domanda.

Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 30 (trenta) giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza.

Il Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'accettazione si attiverà al fine di consentire al cittadino richiedente la stipula della nuova convenzione davanti all'ufficiale rogante.

Articolo 9 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie

La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.

La modalità di rateizzazione è quella di seguito indicata:

- 1° rata pari al 25% della quota totale dovuta entro 30 gg. dal ricevimento della proposta e prima della data prevista di stipula dell'atto notarile, con obbligo di presentare fidejussione per la quota del 75% restante a saldo entro la data di stipula della nuova convenzione;
- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 3° rata pari al 25% entro 9 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata e sono prescritte le seguenti indicazioni:

Vengono altresì confermate le seguenti condizioni per la concessione di dilazioni del pagamento:

- ✓ 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 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.

- ✓ la garanzia a prima richiesta dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata.
- ✓ la polizza fidejussoria dovrà indicare gli importi delle tre rate garantite con relative scadenze.
- ✓ la scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione dell'atto di trasformazione del diritto di superficie e di rimozione del vincolo potranno essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.