



# COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

---

## **RELAZIONE CIRCA I CRITERI DA ADOTTARE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO**

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. n.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.

L'introduzione dell'art.3, comma dal 75 al 81 della L. n.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, ai sensi dell'art.3, comma dal 60 al 65, della L. n.662/1996, è stata poi riscritta con l'art.31, comma dal 45 al 50 della L. n.448/1998.

I comma dal 45 al 50 dell'art.31 della 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.

Tuttavia, negli ultimi mesi il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le “innovazioni” introdotte dall’art. 22/bis del D.L. 31-5-2021, n.77 convertito con modificazione in L. n.108/2021 in vigore dal 31-7-2021, con l’art. 10/quinquies inserito dalla L. n.51/2022 di conversione del D.L. n.21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48. Tale innovazione modifica 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. n.865/1971 e rimuove i limiti di € 5.000 ed € 10.000 per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49/bis.

Vista l’ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. n.51/2022, in vigore dal 21-5-2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., Extra PEEP, L. n.10/77, D.P.R. n.380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l’applicazione dei comma dal 45 al 50 dell’art.31 della L. n.448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. n.167/1962 e della L. n.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. n.179/1992, in convenzioni c.d. “Bucalossi” art.8, comma primo, quarto e quinto, della L. n.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 49/bis:** 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 convezioni ex L. n.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 n.151/2020;
- **comma 49/ter:** 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 dall'art.18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n.380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF n.151/2020.