



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE V – SERVIZIO III

Regolamento per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Parte I

DEFINIZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina delle procedure relative:

- a) alla cessione in proprietà delle aree, comprese nei piani di zona P.E.E.P. approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o nei programmi costruttivi perimetrati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 (d'ora in avanti aree P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della legge n. 865/1971;
- b) alla modifica delle originarie pattuizioni delle convenzioni stipulate prima del 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) ed aventi ad oggetto la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P.: tale modifica avviene mediante la stipula di una nuova convenzione avente i contenuti della convenzione-tipo di cui all'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001;
- c) alla rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata sulle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie (ai sensi dell'art. 35 – comma 4 – della legge n. 865/1971) o cedute in proprietà (ai sensi dell'art. 35 – comma 11 e comma 13 – della legge n. 865/1971).

2. Le procedure di alla lettera a) ed alla lettera b) del comma precedente sono disciplinate, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 45 a 48 - della Legge n. 448/1998 e s.m.i..

3. Le procedure di cui alla lettera c) del precedente comma 1 sono disciplinate, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 49 bis a 49 quater - della Legge n. 448/1998 e s.m.i. nonché dal D.MEF n. 151/2020.
4. La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi non è ammessa per gli immobili in regime di locazione che ricadono nei piani di zona convenzionati, ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge n. 179/1992.
5. Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. Ambito di applicazione e soggetti ammessi

2.1 – Rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi

1. Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, nonché le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, alle condizioni di cui al successivo art. 3.
2. Non è consentita la rimozione dei vincoli di cui al comma precedente al concessionario ossia a colui che, con la stipula della convenzione originaria con il Comune di Albano Laziale, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edificatorio.
3. La procedura di rimozione dei vincoli di cui al comma 1 può essere applicata anche nel caso di alloggi realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 o del previgente art. 8 della legge n. 10/1977.
4. La rimozione dei vincoli di cui ai commi precedenti avviene, a richiesta degli interessati, mediante stipula di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo art. 7 e versato secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento.
5. La rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva (cioè relativo ai requisiti degli acquirenti) contenuto nell'originaria convenzione. La stipula dell'atto di rimozione dei vincoli fa venire meno, inoltre, ogni altra sanzione eventualmente prevista in convenzione per il caso di alienazione a prezzo superiore a quello vincolato, a condizione che il procedimento per l'applicazione di tali eventuali sanzioni previste in convenzione non sia stato già attivato dal Comune. Ciò fatta salva l'esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti nella convenzione originale la cui violazione sia, eventualmente, sanzionata con la decadenza dalla convenzione
6. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai precedenti commi 1 e 3 il contratto di trasferimento della proprietà dell'alloggio 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 richiesta, si estingue con la rimozione dei vincoli effettuata secondo le modalità di cui al presente regolamento.

2.2 – Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzione delle originarie convenzioni con la convenzione-tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001

7. Tutti i proprietari degli alloggi realizzati su 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 trasformare la proprietà superficiaria in piena proprietà previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 7 da versare secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento. Con la 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'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001.

8. Tutti i proprietari degli alloggi realizzati su 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 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) possono sostituire, previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 7 da versare da versare secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento, le pattuizioni dell'originaria convenzione con una nuova convenzione conforme alla convenzione-tipo di cui all'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001.

9. Nei casi di cui ai precedenti commi 7 e 8 la nuova convenzione avrà durata pari a venti 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.

10. La trasformazione in diritto di proprietà, di cui al precedente comma 7, e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali, di cui al precedente comma 8, sono ammesse purché siano rispettate le seguenti condizioni:

10.1 - siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree P.E.E.P. al patrimonio del Comune;

10.2 - il richiedente, proprietario/assegnatario dell'alloggio, abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;

10.2 - sia già trascorso, dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo pari ad almeno 15 (quindici) anni nel caso in cui per la costruzione dell'alloggio si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;

10.3 - sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di durata pari almeno a 5 (cinque) anni;

10.4 - siano state acquisite dal Comune le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione o, in alternativa, le procedure di acquisizione delle opere di urbanizzazione siano state avviate e tali opere – in ogni caso – siano state realizzate e positivamente collaudate, anche in relazione a pertinenti stralci funzionali;

10.5 - siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della concessione del diritto di superficie o della cessione del diritto di proprietà, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziali che delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla dotazione di standard urbanistici.

Art. 3. Istanze – Termine quinquennale

1. La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 1 – lett. c), del presente regolamento avviene su richiesta dell'interessato e secondo le procedure di cui al presente regolamento a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto

di trasferimento dell'alloggio. È consentito richiedere la rimozione dei suddetti vincoli anche al primo acquirente/assegnatario dell'alloggio o a soggetto diverso da quest'ultimo se, nel frattempo, sono intervenute più cessioni dello stesso alloggio.

2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 1, comma 1 – lett. a), del presente regolamento può avvenire sia su proposta del Comune - e successiva accettazione da parte del proprietario dell'alloggio e sue pertinenze, per la quota millesimale corrispondente - che su istanza del medesimo proprietario dell'alloggio a condizione, in quest'ultimo caso, che indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa originaria convenzione siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto di trasferimento dell'alloggio.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente regolamento per data del primo trasferimento dell'alloggio si intende la data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà (ossia il soggetto che ha stipulato la convenzione con il Comune di Albano Laziale per la cessione o la concessione delle aree) ed il primo assegnatario/acquirente del medesimo alloggio.

4. Ai fini della decorrenza del termine quinquennale di cui sopra rileva la sola data di stipula del primo atto notarile di trasferimento dell'alloggio e non si può tener conto della data di eventuali verbali di assegnazione "in godimento", o atti simili, in forza dei quali è stata consentita l'occupazione e/o il possesso dell'alloggio.

5. La decorrenza del termine quinquennale di cui ai precedenti commi 1 e 2 deve riguardare il singolo alloggio oggetto di vendita e non può essere riferita all'intero complesso immobiliare realizzato in base ad una convenzione di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie di aree P.E.E.P..

6. La sostituzione degli obblighi convenzionali di cui all'art. 1, comma 1 – lett. b), del presente regolamento avviene su richiesta dell'interessato e secondo le procedure di cui al presente regolamento.

Art. 4. Procedura per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione

1. La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi avviene su specifica istanza che dovrà essere prodotta come documento informatico, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, sottoscritta in modalità digitale (modalità CADES o PAdES) ed inoltrata, tramite PEC, al Comune di Albano Laziale all'attenzione dell'Ufficio Patrimonio (Settore V – Servizio III) ed all'indirizzo protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it. Tele istanza va redatta, preferibilmente, utilizzando la modulistica all'uopo predisposta ed allegata – in prima stesura – al presente regolamento. All'istanza va allegata, pena l'irricevibilità, la seguente documentazione:

- 1.1) copia dell'atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- 1.2) copia di eventuali atti di acquisto/vendita successivi all'assegnazione;
- 1.3) visura catastale, aggiornata all'attualità, relativa all'alloggio e relative pertinenze;
- 1.4) visura storica catastale, aggiornata all'attualità, dell'area (lotto di intervento) su cui è stato realizzato l'edificio comprendente l'alloggio e relative pertinenze;
- 1.5) planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze, aggiornata all'attualità;
- 1.6) dichiarazione, sottoscritta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, con la quale - con riferimento alle disposizioni dell'art. 359 del C.P. (persona esercente un servizio di pubblica necessità) e dell'art. 481 del C.P. (sanzioni nel caso di falsa azione) – si assevera:

- 1.6.1) lo stato legittimo dell'immobile e relative pertinenze in conformità alle disposizioni dell'art. 9bis, comma 1 bis, del D.P.R. n. 380/2001;
- 1.6.2) la conformità dello stato attuale dell'alloggio e relative pertinenze alla planimetria catastale;
- 1.6.3) la consistenza della superficie residenziale catastale complessiva dell'alloggio e relative pertinenze dimostrata con i relativi calcoli di dettaglio. La superficie residenziale catastale va calcolata secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate e dell'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998 e successivi aggiornamenti (Nota: si può omettere la determinazione della consistenza della superficie residenziale catastale nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui al punto 1.3);
- 1.6.4) determinazione del Reddito Domenicale relativo alla/alle area/aree costituenti il lotto concesso e sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato (Nota: si può omettere la determinazione del Reddito domenicale nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui al punto 1.4);
- 1.7) tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- 1.8) copia del certificato di abitabilità dell'alloggio e relative pertinenze rilasciato dal Comune o copia della Segnalazione Certificata di Agibilità presentata al Comune ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- 1.9) copia del documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- 1.10) procura speciale – ove occorra – per la sottoscrizione digitale, la presentazione telematica tramite PEC dell'istanza e relativi documenti allegati, l'elezione di domicilio speciale;
- 1.11) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria;
- 1.12) attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo.

Nel caso il/i richiedente/i non disponga di firma digitale o di indirizzo PEC, va disposta procura per la presentazione telematica della pratica e va eletto domicilio speciale presso l'indirizzo PEC del procuratore. In tale caso l'istanza ed i documenti a corredo, firmati in modalità analogica, dovranno essere scansionati e firmati digitalmente dal procuratore ai fini della successiva trasmissione al Comune.

2. Le spese di istruttoria delle pratiche sono determinate, annualmente, con Delibera della Giunta Comunale. In sede di prima applicazione del presente regolamento, le spese di istruttoria vengono fissate in misura pari ad € 300,00 (euro trecento/00) per ogni istanza.

3. La modulistica relativa alle procedure disciplinate dal presente regolamento viene allegata al presente regolamento ed approvata con esso. Tale modulistica, ove occorra, può essere integrata ed aggiornata con determina dirigenziale. L'utilizzo della suddetta modulistica è facoltativo: essa può essere completata barrando le caselle di interesse ed inserendo i dati richiesti oppure, eventualmente, i suoi contenuti possono essere trascritti su carta intestata del richiedente o altro. Nel caso in cui il richiedente intenda o meno utilizzare la suddetta modulistica per fornire i dati e/o rendere le dichiarazioni richieste Egli resta l'unico responsabile:

- dell'esatta compilazione dei modelli;
- della rispondenza del contenuto dei modelli compilati alle disposizioni del presente regolamento;
- della rispondenza del contenuto delle istanze prodotte alle disposizioni del presente regolamento.

4. Per ogni istanza il Dirigente del competente ufficio individuerà un Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 6 della legge n. 241/1990.

5. Le comunicazioni tra il Comune di Albano Laziale ed il richiedente avverranno esclusivamente via PEC all'indirizzo indicato nell'istanza o presso il domicilio speciale eventualmente eletto dal richiedente.

6 L'Ufficio Patrimonio, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di presentazione dell'istanza e/o di **integrale trasmissione della documentazione di cui al precedente comma 1**, accertata la sussistenza delle condizioni di legge e/o di regolamento nonché la veridicità delle attestazioni e dichiarazioni prodotte, comunicherà formalmente via PEC al richiedente l'ammontare del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 180 (centottanta) giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione.

7. Con richiesta motivata, da inoltrare entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza, il termine di 45 (quarantacinque) giorni di cui al comma precedente potrà essere interrotto dal Responsabile del procedimento per l'acquisizione di documentazione integrativa non trasmessa ovvero per l'acquisizione di ulteriore documentazione necessaria alla determinazione del corrispettivo e non direttamente acquisibile dall'Ufficio presso altre pubbliche amministrazioni. Il termine interrotto inizierà nuovamente a decorrere, per intero, dalla data di integrale acquisizione, al protocollo del Comune, della documentazione integrativa richiesta.

8. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 6, il richiedente dovrà comunicare:

- a) **se intende procedere con la rimozione del vincolo**: in tal caso egli dovrà provvedere a corrispondere, a favore del Comune di Albano Laziale e con le modalità di cui al successivo art. 8, il corrispettivo determinato;
- b) **se intende rinunciare alla procedura per la rimozione dei vincoli**: in tal caso l'Ufficio Patrimonio provvederà all'archiviazione della pratica.

9. La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente, entro il suddetto termine di 30 (trenta) giorni, sarà considerata come rinuncia e la pratica verrà archiviata.

10. A seguito di accettazione della proposta da parte del richiedente (ai sensi della lettera a) del precedente comma 8) il Comune di Albano Laziale, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di accettazione di cui al precedente comma 8, procederà, ai sensi del comma 1 del successivo art. 10, al perfezionamento del procedimento cui seguirà la formale rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze mediante atto pubblico, o scrittura privata autenticata, soggetti a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare. Tale atto andrà redatto sulla scorta dei contenuti dello schema di convenzione allegato al presente regolamento ed approvato con esso il quale, tuttavia, rappresenta una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante il quale, fatta salva la sostanza del negozio, è autorizzato ad integrarlo 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, lo schema di convenzione allegato potrà essere aggiornato – ove necessario – con determina dirigenziale.

11. La scelta del notaio cui sarà demandata la stipula dell'atto di cui al comma precedente rientra nella discrezionalità del richiedente cui faranno carico tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute.

12. La stipula dell'atto potrà aver luogo solo dopo il versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed accettato dal richiedente, secondo le modalità di cui al successivo art. 8. Dell'avvenuto versamento del corrispettivo dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto.

13. Nel caso in cui la stipula, per cause non imputabili al Comune, non avvenga entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 6 l'ammontare del corrispettivo dovrà essere aggiornato.

14. In caso di rinuncia da parte del richiedente e/o di archiviazione della pratica è prevista la restituzione delle somme eventualmente versate, senza interessi, fatta eccezione per le spese di istruttoria di cui al precedente comma 2.

15. In caso di nuova richiesta successiva a precedente rinuncia e/o archiviazione della pratica, anche qualora la nuova istanza sia relativa al medesimo alloggio di cui alla precedente richiesta rinunciata o archiviata, sarà necessario corrispondere, nuovamente, le spese di istruttoria e presentare la documentazione relativa alle sole mutate circostanze.

16. Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono procedibili. L'Ufficio Patrimonio, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di approvazione del presente regolamento, verificherà la documentazione trasmessa e richiederà – ove occorra – integrazione documentale ai sensi dei precedenti commi 1 e 7. Le integrazioni documentali dovranno essere trasmesse in modalità telematica. Trova applicazione il precedente comma 6.

Art. 5. Procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. I proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in diritto di superficie hanno la possibilità, su proposta del Comune di Albano Laziale, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.

2. È possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche su richiesta del singolo proprietario dell'alloggio, alle condizioni di cui al precedente art. 3, a seguito di specifica istanza che dovrà essere prodotta come documento informatico, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, sottoscritta in modalità digitale (modalità CAdES o PAdES) ed inoltrata, tramite PEC, all'Ufficio Patrimonio (Settore V – Servizio III) del Comune di Albano Laziale ed all'indirizzo protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it.

3. L'istanza di cui al comma precedente va redatta utilizzando, preferibilmente, la modulistica all'uopo predisposta dallo stesso Ufficio Patrimonio cui va allegata, pena l'irricevibilità, la seguente documentazione:

- 3.1) copia dell'atto di assegnazione dell'alloggio;
- 3.2) copia di eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- 3.3) visura catastale, aggiornata all'attualità, relativa all'alloggio e relative pertinenze;
- 3.4) visura storica catastale, aggiornata all'attualità, dell'area (lotto di intervento) su cui è stato realizzato l'edificio comprendente l'alloggio e relative pertinenze;
- 3.5) planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze aggiornata all'attualità;
- 3.6) dichiarazione, sottoscritta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, con la quale - con riferimento alle disposizioni dell'art. 359 del C.P. (persona esercente un servizio di pubblica necessità) e dell'art. 481 del C.P. (sanzioni nel caso di falsa azione) – si assevera:
 - 3.6.1) lo stato legittimo dell'immobile e relative pertinenze in conformità alle disposizioni dell'art. 9bis, comma 1 bis, del D.P.R. n. 380/2001;

- 3.6.2) la conformità dello stato attuale dell'alloggio e relative pertinenze alla planimetria catastale;
- 3.6.3) la consistenza della superficie residenziale catastale complessiva dell'alloggio e relative pertinenze dimostrata con i relativi calcoli di dettaglio. La superficie residenziale catastale va calcolata secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate e dell'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998 e successivi aggiornamenti (Nota: si può omettere la determinazione della consistenza della superficie residenziale catastale nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui al punto 3.3);
- 3.6.4) determinazione del Reddito Domenicale relativo alla/alle area/aree costituenti il lotto concesso e sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato (Nota: si può omettere la determinazione del Reddito domenicale nel caso in cui detto dato sia contenuto nelle visure catastali aggiornate all'attualità di cui al punto 3.4);
- 3.7) tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- 3.8) copia del certificato di abitabilità dell'alloggio e relative pertinenze rilasciato dal Comune o copia della Segnalazione Certificata di Agibilità presentata al Comune ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- 3.9) copia del documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- 3.10) procura speciale per la sottoscrizione digitale, la presentazione telematica tramite PEC, l'elezione di domicilio speciale;
- 3.11) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria;
- 3.12) attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo.

Nel caso il/i richiedente/i non disponga di firma digitale o di indirizzo PEC, va disposta procura per la presentazione telematica della pratica e va eletto domicilio speciale presso l'indirizzo PEC del procuratore. In tale caso l'istanza ed i documenti a corredo, firmati in modalità analogica, dovranno essere scansionati e firmati digitalmente dal procuratore ai fini della successiva trasmissione al Comune.

4. Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono procedibili. L'Ufficio Patrimonio, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di approvazione del presente regolamento, verificherà la documentazione trasmessa e richiederà – ove occorra – integrazione documentale con riferimento alle disposizioni del precedente comma 3. Le integrazioni documentali dovranno essere trasmesse in modalità telematica.

5. Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4, commi 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 e 15.

Art. 6. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà contestuale alla rimozione dei vincoli

1. Per i proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in diritto di superficie è prevista la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree, per la quota millesimale corrispondente, contestualmente alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze a condizione che siano soddisfatte le condizioni previste dalla legge e dal presente regolamento.

2. In tal caso il Comune di Albano Laziale, oltre a cedere la proprietà dell'area - per la quota millesimale corrispondente - con conseguente trasformazione della proprietà superficiale dell'alloggio in piena

proprietà, procederà anche alla contestuale eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

3. A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento dei corrispettivi previsti dal successivo art. 7 con le modalità di cui al successivo art. 8.

4. Al relativo procedimento si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 4 e 5 del presente regolamento.

Parte II

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE E VERSAMENTO DEI CORRISPETTIVI

Art. 7. Determinazione dei corrispettivi

1. Le modalità di calcolo per la quantificazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi e relative pertinenze sono fissate dall'art. 31 della legge n. 448/1998 e dall'art. 1 del D.M. n. 151/2020 nonché dal presente regolamento..

7.1 - Determinazione del Valore venale delle aree

2. Il valore venale (o valore di mercato) delle aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà è determinato con la seguente formula:

$$V_{AREA} = V_{OMI} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times S$$

dove:

V_{AREA} = espresso in € (euro), è il valore del lotto concesso in diritto di superficie o ceduto in diritto di proprietà sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

V_{OMI} = espresso in €/mq (euro al metro quadrato), è il più recente valore unitario di mercato degli edifici edificabili sull'area di interesse ricavabile dai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), espresso il €/mq (euro al metro quadrato) e riferito alla zona di intervento. Il valore da considerare è quello massimo relativo alla categoria "Abitazioni di tipo economico – stato di conservazione ottimo";

α = è un coefficiente di incremento, il cui **valore è pari a 1,15**, che tiene conto dell'incidenza, sulla superficie lorda, delle parti comuni dell'edificio delle pertinenze e degli accessori;

β = è un coefficiente di incremento legato alla tipologia dell'edificio effettivamente realizzato sul lotto concesso ed è pari a:

- Tipologia a torre = 1,10
- Tipologia in linea = 1,15
- Tipologia a blocco = 1,15
- Tipologia a schiera = 1,20
- Tipologia a villetta = 1,25

essendo:

Tipologia a torre: edifici che presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia: isolamento su tutti i fronti, ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano, almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore;

Tipologia in linea: edifici caratterizzati da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale;

Tipologia a blocco: edifici che discendono da quelli in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezione delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre o più appartamenti per piano;

Tipologia a schiera: le unità abitative aggregate sono caratterizzate da: sviluppo da terra a cielo; ingressi indipendenti; spazi privati di pertinenza all'aperto; due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate); due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno;

Tipologia a villetta: è relativa alle case isolate e ricomprende, pertanto, le unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra ed hanno un giardino privato più o meno consistente. Questa tipologia edilizia si caratterizza spesso, ma non necessariamente, come unifamiliare.

γ = è un coefficiente di incidenza, il cui **valore è pari a 0,25**, che tiene conto, in relazione alla superficie lorda degli edifici, dell'incidenza percentuale del valore dell'area sul valore di mercato nonché dell'incidenza delle spese di urbanizzazione ed idoneizzazione dell'area stessa;

S = espresso in mq (metri quadrati), è un parametro che tiene conto della superficie edificata nel programma costruttivo ed è pari al volume edificabile previsto nella originaria convenzione, espresso in mc (metri cubi), diviso per il valore 3,00 che tiene conto dell'altezza lorda di piano:

$$S = mq (V_{convenzione} / 3,00)$$

7.2 – Reddito dominicale rivalutato

3. Il Reddito dominicale rivalutato, determinato con riferimento alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 31 dell'11.02.1997, è pari a:

$$Rdv = RD \times 10$$

dove:

- **RD**: espresso in € (euro), è il reddito dominicale dell'area relativa al lotto concesso in diritto di superficie o ceduto in diritto di proprietà sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato. Tale RD è desunto dai dati catastali precisando che:

- in caso di aree edificate e, quindi, sprovviste di reddito dominicale, RD sarà rideterminato con riferimento alle qualità di coltura esistenti prima della trasformazione dell'area stessa e sulla base delle tariffe di estimo vigenti alla data della stima;
- nel caso in cui il lotto sia originariamente composto da più particelle catastali distinte aventi la medesima classe e qualità di coltura: RD è dato dalla somma dei redditi domenicali relativi alle singole particelle che compongono il lotto stesso;
- nel caso in cui il lotto sia originariamente composto da più particelle catastali distinte aventi diversa classe e qualità di coltura: RD è dato dalla media ponderale dei redditi domenicali relativi alle singole particelle che compongono il lotto stesso.

7.3 – Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

3. Il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31 – comma 48 – della legge n. 448/1998, è determinato mediante la seguente formula:

$$CTRASF = \{0,60 \times [(V_{AREA} + Rdv) \times 0,50 - O_{DS}] \} \times Q_{MILL}$$

dove:

CTRAF = espresso in € (euro), è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo all'intero lotto concesso in diritto di superficie sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

VAREA = espresso in € (euro), è il valore venale dell'area, calcolato secondo le indicazioni del paragrafo 7.1, relativo all'intero lotto concesso in diritto di superficie sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

Rdv = espresso in € (euro), è il Reddito dominicale rivalutato, calcolato secondo le indicazioni del paragrafo 7.2, relativo all'intero lotto concesso in diritto di superficie sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

ODS = espresso in € (euro), sono gli oneri effettivamente versati a titolo di corrispettivo convenzionale per la concessione del diritto di superficie sull'intero lotto sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato. Tali oneri sono rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la data di stipula della originaria convenzione e la data dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

QMILL = è la quota millesimale relativa all'alloggio interessato e relative pertinenze come risultante dalle vigenti tabelle millesimali approvate, in relazione al quale è richiesta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Nel caso in cui non esistano le tabelle millesimali approvate, dovrà essere il richiedente a proporre al Comune l'eventuale ripartizione, ai fini del conteggio, provvedendo preventivamente ad ottenere il consenso di tutti proprietari del condominio (verticale-orizzontale) che siano o meno interessati alle procedure di cui all'art. 31 della Legge n. 448/1998. Se i privati non dovessero fornire tale documento, l'Ufficio Patrimonio si attiverà per una ripartizione semplificata che, nel caso delle case a schiera, terrà conto proporzionalmente della superficie delle singole aree di sedime e di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari che compongono il comparto. In ogni caso la superficie delle parti comuni sarà addebitata in eguale misura in base al numero delle unità che li utilizzano. I termini del procedimento non decorreranno finché non sarà acquisita o determinata la relativa ripartizione millesimale.

4. Indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione il corrispettivo determinato come indicato al comma precedente non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con l'ulteriore limite massimo di:

4.1) € 5.000,00 (euro cinquemila/00), per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati;

4.2) € 10.000,00 (euro diecimila/00), per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Tale corrispettivo minimo si somma al corrispettivo – ove dovuto – relativo alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio di cui al successivo paragrafo 7.5.

7.4 – Corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, precedentemente alla data del 15 marzo 1992 per la cessione del diritto di proprietà

5. Il corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e precedentemente alla data del 15 marzo 1992, con la convenzione

di cui all'art. 18, commi 1 - 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001 è pari, per ogni alloggio edificato al corrispettivo calcolato ai sensi del precedente paragrafo 7.3.

7.5 – Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e/o sul canone massimo di locazione.

6. Il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e/o sul canone massimo di locazione è determinato applicando le seguenti formule.

$$C_{AFFR} = 0,50 \times C_{TRASF} \times (ADC - ATC) / ADC \times \Sigma$$

dove:

C_{AFFR} = espresso in € (euro), è il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione determinato ai sensi del precedente paragrafo 7.3;

C_{TRASF} = è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà calcolato secondo le indicazioni del precedente paragrafo 7.3;

ADC = espresso in giorni, è la durata della originaria convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduto in proprietà il lotto sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

ATC = espresso in giorni, è la durata del tempo trascorso dalla data di stipula della originaria convenzione (eventualmente fino alla durata massima della stessa) con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduto in proprietà il lotto sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

Σ = è un coefficiente correttivo e risulta pari a:

- 1,00 per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà e per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie con convenzione la cui durata è inferiore a 60 anni ;
- 0,50 per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie con convenzione la cui durata è compresa tra 60 e 99 anni.

7. In ogni caso il corrispettivo determinato come indicato al comma precedente non può essere maggiore di:

7.1) € 5.000,00 (euro cinquemila/00), per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati;

7.2) € 10.000,00 (euro diecimila/00), per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Tale corrispettivo minimo si somma al corrispettivo – ove dovuto – relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al precedente paragrafo 7.3.

7.6 – Precisazioni

8. Il valore di ADC , espresso in giorni, è pari alla durata della originaria convenzione così come indicato nella convenzione stessa. A titolo esemplificativo, nel caso di convenzioni relative alla concessione di aree in diritto di superficie se la durata è pari a 60 anni $ADC = 21.915^1$, se la durata è pari a 99 anni $ADC = 36.160^1$.

9. Nel caso in cui nella convenzione non sia indicato alcun termine di durata, si assume:

$$(ADC - ATC) / ADC = 1,00$$

¹ Il valore esatto della durata in giorni va determinato in funzione delle date effettive. I valori indicati sono riportati a mero titolo esemplificativo.

10. Nel caso alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie, a seguito della 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, 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.

11. Nel caso in cui si proceda alla sola trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la precedente convenzione, di durata ad esempio pari a 99 anni, viene sostituita da una nuova convenzione la cui durata è ridotta a 30 (trenta) anni ma NON sono rimossi i vincoli soggettivi previsti in convenzione nonché i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio.

12. Nel caso in cui si proceda, con il medesimo atto, prima alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e, successivamente, all'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, nella formula di cui al precedente comma 6, si avrà (in relazione ad una durata convenzionale di 30 anni):

$$ADC = 10.958^1$$

$$\Sigma = 1$$

13. Nel caso in cui, per effetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della conseguente riduzione della durata convenzionale a 30 (trenta) anni, questa risulti scaduta - per decorso del termine convenzionale - alla data di stipula dell'atto di trasformazione decadono automaticamente tutti i vincoli soggettivi nonché i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e/o locazione; quindi:

$$(ADC - ATC)/ADC = 0,00$$

14. Viene fissata in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) la quota minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà qualora il corrispettivo determinato sulla base delle formule e dei criteri sopra fissati sia inferiore a tale cifra.

15. Viene fissata in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) la quota minima dovuta in ogni caso per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio, qualora il corrispettivo determinato sulla base delle formule e dei criteri sopra fissati sia inferiore a tale cifra.

Art. 8. Modalità di versamento dei corrispettivi

1. Le modalità di pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono le seguenti:

1.1 – versamento in un'unica soluzione della totalità del corrispettivo dovuto contestualmente alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;

1.2 – versamento in due rate di cui:

1.2.1 - la prima rata, in misura pari al 50% del corrispettivo dovuto, contestualmente alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;

1.2.2 – la seconda rata, in misura pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, almeno quindici giorni prima della data di stipula dell'atto e, comunque non oltre il termine di cui al precedente art. 4, comma 6, del presente regolamento (180 giorni dalla data di ricezione della comunicazione del Comune);

2. Le modalità di pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e/o di locazione dell'alloggio sono le seguenti:

2.1 – versamento in un'unica soluzione della totalità del corrispettivo dovuto alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;

2.2 – versamento in due rate di cui:

2.2.1 - la prima rata, in misura pari al 50% del corrispettivo dovuto, contestualmente alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;

1.2.2 – la seconda rata, in misura pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, almeno quindici giorni prima della data di stipula dell'atto e, comunque non oltre il termine di cui al precedente art. 4, comma 6, del presente regolamento (180 giorni dalla data di ricezione della comunicazione del Comune);

2.3 – versamento in più rate di cui:

2.3.1 - la prima rata, in misura pari al 20% del corrispettivo dovuto, contestualmente alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;

2.3.2 – il saldo, in misura pari al restante 70% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, in quattro rate trimestrali di pari importo di cui:

2.3.2.1 - la prima con scadenza entro il termine di quindici giorni prima della data di stipula dell'atto e, comunque non oltre il termine di cui al precedente art. 4, comma 6, del presente regolamento (180 giorni dalla data di ricezione della comunicazione del Comune);

2.3.2.2 - le tre rate residue con scadenza che verrà determinata a decorrere dal primo trimestre successivo alla data di stipula dell'atto.

3. La rateizzazione di cui al precedente punto 2.3 viene concessa, su richiesta dell'interessato ed è subordinata alla presentazione - almeno quindici giorni prima della stipula dell'atto e, comunque, non oltre il termine di cui al precedente art. 4, comma 6 (180 giorni dalla data di ricezione della comunicazione del Comune), di una garanzia a favore del Comune di Albano Laziale avente le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

4. Il caso di pagamento rateale la garanzia richiesta può essere prestata:

4.1 - in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;

4.2 - mediante fideiussione, rilasciata da primarie imprese bancarie o assicurative, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Il richiedente, prima di procedere alla sottoscrizione, è tenuto a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- <http://www.ivass.it/ivass/impresesp/HomePage.jsp>

5. La garanzia fidejussoria di cui ai commi precedenti pena l'irricevibilità della stessa:

5.1 - deve prevedere espressamente:

5.1.1 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligato il garante in solido con il debitore;

5.1.2 - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

5.1.3 - l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

5.2 - deve essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante e deve riportare l'autentica della sottoscrizione, pena l'irricevibilità della stessa.

5.3 - deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti del Comune di Albano Laziale, pena l'irricevibilità della stessa;

5.4 - deve essere prodotta in originale, pena l'irricevibilità della stessa, o sottoforma di documento informatico ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005;

5.5 - l'importo garantito deve essere pari alla somma degli importi delle rate da pagare, comprensivo di interessi legali.

6. La stipula e la trascrizione dell'atto notarile relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà potrà avvenire soltanto dopo il perfezionamento del pagamento del corrispettivo dovuto secondo le modalità di cui ai commi precedenti.

7 La stipula e la trascrizione dell'atto di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio potrà avvenire soltanto dopo il perfezionamento del pagamento del corrispettivo dovuto secondo le modalità di cui ai commi precedenti.

Parte III

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 9. Contributi pubblici

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

2. In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi. In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato.

Art. 10. Perfezionamento del procedimento e stipula dell'atto

1. Il perfezionamento del procedimento di cessione in proprietà e/o di eliminazione dei vincoli convenzionali avviene con provvedimento del Comune (determinazione del Dirigente del Settore V – Servizio III) da adottarsi entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'accettazione. Con tale determinazione verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento.

2. 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 sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione 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. Salvo diversi accordi tra le parti, la stipula avverrà presso gli uffici comunali.

3. All'atto della stipula della convenzione in forma pubblica per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n. 179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (trenta anni) diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione. Per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

4. Rimarranno inalterati, per tutta la durata della nuova convenzione ricalcolata in base al disposto del presente articolo, tutti i vincoli relativi ai requisiti degli acquirenti/affittuari degli alloggi.

Art. 11. Norme finali. Rinvio

1. Il presente Regolamento, composto da 11 articoli, entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale e abroga tutti gli atti emessi precedentemente dal comune di Albano Laziale in materia di cui vengono fatti salvi gli effetti.
2. 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 ai sensi del comma 1 del precedente art. 10.
3. Al presente regolamento deve essere assicurata ampia pubblicità e diffusione.
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alla normativa vigente in materia.
5. È 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.