



## COMUNE DI TARANTO

### PATRIMONIO – POLITICHE ABITATIVE

## VADEMECUM

### SVINCOLO PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

**Con la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione è possibile procedere alla vendita e alla locazione di unità abitative di cui alla Legge n.167/1971, all'art. 35 della Legge n.865/1971 e all'art. 18 del D.P.R. n.380/2001 a prezzi di mercato e non più calmierati.**

#### ➤ DESCRIZIONE

L'istituto della "rimozione del vincolo della determinazione del prezzo massimo di cessione" nell'ambito degli edifici rientranti nell'alveo dell'edilizia residenziale pubblica, è stato introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106), il quale aggiunse il comma 49-bis all'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448;

in base a tale istituto è possibile rimuovere il vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione, in presenza dei seguenti presupposti: decorrenza di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, presentazione di una specifica richiesta al Comune, versamento di un corrispettivo, stipula di una specifica convenzione, soggetta a registrazione e trascrizione;

il D.M. n.151 del 28/09/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 280 del 10 novembre 2020 con oggetto "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" ha semplificato e uniformato su tutto il territorio nazionale le modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai fini della rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo;

La Deliberazione del Consiglio Comunale n.164/2020 del 28.11.2020 - "*Oggetto: rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata – DM Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 recante "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*" e la Deliberazione del Consiglio Comunale n.8/2021 del 12.02.2021 "*OGGETTO: Rimozione vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione relativo alloggi costruiti in regime di edilizia*

#### SERVIZIO "PATRIMONIO"

Piazzale Dante n.15/16 - 74121 Taranto - +39 099 4581 160  
PEC [patrimoniopoliticheabitative.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:patrimoniopoliticheabitative.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

[www.comune.taranto.it](http://www.comune.taranto.it)





agevolata/convenzionata – DMEconomia e Finanze 28 sett 2020, n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” – Deliberazione CC 164/2020 del 28.11.2020 – Integrazione” hanno recepito la disciplina introdotta dal Decreto MEF n.151 del 28/09/2020 e revocato le precedenti deliberazioni consiliari n.94/2016 e n.138/2017.

**In data 29/07/2021 è entrato in vigore l’art.22bis del D.L. 77/2021, introdotto dalla Legge di conversione n.108 del 29/07/2021 che ha modificato il c.47, 48 e 49-bis dell’art. 31 della L.n.448/1998, relativi al calcolo del corrispettivo di trasformazione.**

#### ➤ ITER PROCEDIMENTALE

1. presentazione dell’istanza e contestuale avvio del procedimento
2. l’ufficio comunale comunica al richiedente l’esito dell’istruttoria con la determinazione dell’importo degli oneri da corrispondere per lo svincolo del prezzo massimo di cessione e le modalità di pagamento
3. pagamento degli oneri dovuti  
L’art 2 del già citato DM MEF 151/2020 prevede al c.1, 2 *“Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.”*
4. a seguito del pagamento degli oneri dovuti, il Responsabile del procedimento con determinazione dirigenziale di accertamento dell'entrata chiuderà il procedimento.



5. stipula della convenzione del richiedente con il comune di Taranto, con trascrizione e registrazione della convenzione, a carico del precedente, fatta salva la facoltà di stipulare la convenzione innanzi a notaio scelto dalla parte.

*Ai sensi dell'art 3 del già citato DM MEF 151/2020 prevede al c.3 "In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata."*

**In base all'art.31 c.49-bis della L.448/1998 il Comune ha tempo 90 Giorni per chiudere il procedimento dalla data di ricezione dell'istanza, certificata dal numero di protocollo. Tali termini verranno sospesi nelle more del pagamento degli oneri o dell'invio dell'eventuale documentazione integrativa richiesta d'ufficio.**

#### ➤ CHI PUÒ PRESENTARE L'ISTANZA

In merito al contratto di compravendita o di locazione inerente un immobile soggetto a vincolo di prezzo massimo di cessione, il comma 49-quater dell'art.31 della L 448/1998, stabilisce che: "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.". Inoltre il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha disposto (con l'art. 25-undecies, comma 2) che "Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

**Pertanto la convenzione per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione può essere sottoscritta da qualsiasi persona fisica che ne abbia interesse, anche se non più proprietaria dell'immobile, né titolare di diritti reali sullo stesso.**



## ➤ MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Dovrà essere redatta apposita istanza da parte degli interessati, utilizzando il modulo denominato *“Richiesta rimozione dai vincoli di prezzo massimo di cessione”*, (il file è scaricabile nella sezione Moduli del sito web) con allegata la seguente documentazione:

1. copia della **convenzione originaria** stipulata fra il Comune di TARANTO e la Cooperativa/Impresa edilizia ed eventuali successive modifiche e integrazioni e relativo atto di trascrizione;
2. documentazione riguardante la data e l'importo del versamento degli oneri concessori inerenti l'intero immobile oggetto della convenzione (se non indicati nella convenzione di cui al punto 1);
3. atto notarile di assegnazione del socio originario e relativo atto di trascrizione;
4. atto di proprietà e relativo atto di trascrizione (se successivo all'atto di assegnazione);
5. tabelle millesimali;
6. certificato di agibilità;
7. mappale, visura storica del terreno, visura storica e planimetria catastale relativa all'unità immobiliare interessata e relative pertinenze;
8. documento di identità in corso di validità (C.ID. o Passaporto) e Codice fiscale;
9. procura/delega alla presentazione dell'istanza, sottoscritta dal proprietario dell'immobile a tecnico abilitato e relativo documento di identità;
10. ricevuta pagamento diritti di segreteria pari a **50,00 €** da versare tramite bonifico bancario alla Tesoreria Comunale - Banca di Puglia e Basilicata – via Cesare Battisti n. 159, **IBAN IT12R0538515805000000106632** causale: **“Diritti segreteria svincolo prezzo massimo di cessione [Cognome e Nome richiedente]”** o **“Diritti segreteria calcolo prezzo massimo di cessione [Cognome e Nome richiedente]”**;



11. relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato da cui si evinca il calcolo dei seguenti parametri:

1. area complessiva del lotto mq
  2. area di sedime del fabbricato mq
  3. area pertinenziale mq
  4. volume del fabbricato e H media del fabbricato
- (N.B. la relazione tecnica asseverata è facoltativa)**

**N.B. in caso di richiesta esclusiva di calcolo del prezzo massimo di cessione è necessario presentare gli allegati descritti ai punti n. 1, 3, 4, 7, 8, 10.**

**Costo diritti di segreteria per l'istanza:**

per la presentazione della richiesta è previsto un importo pari a **50,00 €** quali diritti di segreteria da versare tramite bonifico bancario alla **Tesoreria Comunale - Banca di Puglia e Basilicata – via Cesare Battisti n. 159, IBAN IT12R0538515805000000106632, ai sensi della D.G.C. N° 242 del 25/06/2021.**

**Ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 CAD e del D.P.R. n.445/2000 sia la richiesta sia ogni allegato dovranno essere firmati digitalmente e inviati via PEC al seguente indirizzo:**

**praticasvincolo.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it con oggetto: "Svincolo prezzo massimo [Cognome e Nome richiedente]"**

➤ **RIFERIMENTI E CONTATTI**

Per info

Ufficio: DIREZIONE PATRIMONIO POLITICHE ABITATIVE

Responsabile : Ing. Mariella Albanese

Indirizzo : Piazzale Dante 15/16 – 74121 TARANTO

Tel 099 4581974

Pec: **praticasvincolo.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it**

Orario di apertura al pubblico

Martedì – Giovedì 8,30 - 13,00 previo appuntamento al numero 099 4581999



➤ **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Legge n.448, art.31, c. 47, 48, 49, 49bis del 23/12/1998 e s.m. e i.
  - Deliberazione del Consiglio Comunale n.8/2021 del 12.02.2021
  - Deliberazione del Consiglio Comunale n.164/2020 del 28.11.2020
  - D.M. n.151 del 28/09/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 280 del 10 novembre 2020
- 

Disponibili sul sito web

**SEZIONE MODULI**

- Richiesta rimozione dai vincoli di prezzo massimo di cessione
- Delega/procura

**SEZIONE DOCUMENTI UTILI**

- Tabella calcolo corrispettivo per rimozione vincoli ai sensi dell'art.31 c.48 e 49-bis L448/1998 e s.m.e i.

Link al sito:

<https://www.comune.taranto.it/index.php/elenco-aree-tematiche/patrimonio-e-politiche-abitative/2-uncategorised/3703-svincolo-prezzo-massimo-di-cessione>

**Il Dirigente**

Dott.ssa Maria De Florio