



## **COMUNE DI PELAGO**

### ***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**

# **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 - Spese**

**Articolo 9 - Termini e conclusione del procedimento**

**Articolo 10 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie**

**Articolo 11 - Esclusioni dall'ambito di applicazione**

**Articolo 12 - Disposizioni transitorie e finali**

## PREMESSE

Tra le diverse branche dell'edilizia residenziale pubblica, quella convenzionata è quella che ha subito una maggiore evoluzione, sia normativa che interpretativa ad opera della giurisprudenza.

Nell'ambito della c.d. edilizia convenzionata rientrano gli alloggi destinati a determinati Soggetti meno abbienti, costruiti da privati, con i quali la P.A. abbia stipulato una convenzione.

In tale materia si individuano due filoni normativi:

- Le convenzioni c.d. P.E.E.P. (cioè piani di zona per l'edilizia popolare economica) disciplinate dall'art. 35 Legge 22/10/1971 n. 865;
- Le convenzioni c.d. Bucalossi, originariamente disciplinate dalla Legge Bucalossi 28/01/1977 n. 10, oggi artt. 17 e 18 D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

Inoltre, nell'ambito delle convenzioni c.d. P.E.E.P. occorre distinguere le convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'alloggio in diritto di superficie e quelli aventi ad oggetto l'assegnazione dell'alloggio in piena proprietà.

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, commi 75-81 della Legge 28/12/1995 n. 549 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 Legge 17/02/1992 n. 179, 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, commi 60 - 65, della Legge 23/12/1996 n. 662, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45 - 50 della Legge 23/12/1998 n. 448.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 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.

Il Legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le novità introdotte dall'art. 22bis del Decreto Legge 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in Legge 29/07/2021 n. 108 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10quinquies inserito dalla Legge 20/05/2022 n. 51 di conversione del D.L. 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 Legge 22/10/1971 n. 865 e rimuove i limiti di 5.000 e 10.000 euro per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49bis.

Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla Legge 20/05/2022 n. 51, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia riassumere la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 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 1, 4 e 5 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, 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 convezioni 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 dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.

Il corrispettivo delle convenzioni modificative varia per ciascuna convenzione ed è individuato dal particolare comma dell'art. 31 Legge n. 448/1998 che disciplina la relativa convenzione.

Per esaminare i corrispettivi delle convenzioni modificative è opportuno considerare che il corrispettivo previsto per le convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, di cui al comma 48 dell'art. 31 Legge n. 448/1998 è assunto quale base di calcolo per la determinazione dei corrispettivi anche delle altre convenzioni, ovvero delle convenzioni con cui si convertono le originarie convenzioni PEEP in Bucalossi (comma 46) e delle convenzioni con cui si rimuovono i vincoli di prezzo massimo di cessione (comma 49bis).

Alla luce delle complesse modifiche legislative intercorse negli ultimi anni, il quadro di sintesi risulta essere il seguente:

- 1) Il corrispettivo per le convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà è individuato dall'art. 31 comma 48 Legge 23/12/1998 n. 448 ed è pari al 60% del valore venale del bene di cui all'art. 37 T.U.E. (D.P.R. 08/06/2001 n. 327 "Testo Unico Espropriazioni") al netto degli oneri di concessioni del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT, tenendo comunque presente che il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;
- 2) Il corrispettivo per le convenzioni con cui si convertono in Bucalossi le originarie convenzioni PEEP ai sensi dell'art. 31 comma 46 L. n. 448/1998 è previsto nella stessa misura di cui all'art. 31 comma 48 L. n. 448/1998.
- 3) Il corrispettivo per la stipula delle convenzioni di affrancazione ex art. 31 commi 49-bis e 49-ter L. n. 448/1998 è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari ad una percentuale del suddetto corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che è individuata dal DM n. 151/2020 nel 50%, con un'ulteriore riduzione in proporzione al tempo trascorso dalla stipula dell'originaria convenzione.

L'obiettivo del presente regolamento è pertanto quello di adeguare le procedure amministrative e i criteri di calcolo alle nuove evoluzioni legislative sopra richiamate.

## **Articolo 1 - Oggetto**

Il presente regolamento, redatto ai sensi della Legge 23/12/1998 n. 488, art. 31 commi 45 e seguenti, disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani P.E.E.P. e P.I.P. nei piani approvati ai sensi della L. 865/1971 e delle aree relative all'edilizia convenzionata ai sensi della L. 10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001; il regolamento disciplina altresì la procedura per lo scioglimento dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

## **Articolo 2 - Finalità, normativa di riferimento**

1. 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 costi del procedimento;
  - I tempi del procedimento;
  - Le modalità di rateizzazione per importi superiori ad Euro 5.000;
  - I soggetti esclusi;
  - Le disposizioni transitorie e finali.
2. La normativa di riferimento è la seguente:
  - Legge 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
  - Legge 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
  - D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
  - D.M. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
  - Legge 23/12/1998 n. 488, art. 45-49 ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
  - D.L. 31/05/2021 n. 77 e legge di conversione n. 108/2021 art. 22 bis Modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
  - D.L. 21/03/2022 n. 21 e legge di conversione del 20/05/2022 n. 51 – art. 10 quinquies.

## **Articolo 3 - Ambito di applicazione**

1. 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.
2. Ai sensi della Legge 488/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 162/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge 865/1971.

3. Ai sensi dell'art. 31 comma 46, è possibile sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e s.m.i., precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1, 4 e 5 della Legge 10/1977, alle seguenti condizioni:
  - Per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originale e quella di stipulazione della nuova convenzione;
  - In cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48;
4. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.
5. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter, le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

#### **Articolo 4 - Procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà**

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta 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.
2. Si precisa che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si intenderà effettuato, oltre che sulla/e mera/e unità immobiliari (appartamento e/o garage e/o ecc.) anche su tutte le eventuali quote millesimali di tutte le pertinenze ad uso esclusivo e/o condominiale e di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. di riferimento.
3. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
4. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del Richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
5. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura;
6. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
7. Qualora il Comune si limiti a cedere la proprietà, con conseguente trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà, rimangono in vigore tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria:
  - Se risultano trascorsi meno di 20 anni dalla stipulazione della convenzione originaria, è possibile stipulare una convenzione sostitutiva, ai sensi dell'art. 18 comma primo, quarto del D.P.R. 380/2001, per una durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione; resta fermo l'obbligo del pagamento del suddetto corrispettivo;
  - Qualora siano trascorsi più di 20 anni dalla convenzione originaria, sarà stipulato un atto di

trasferimento della proprietà (atto pubblico o scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione) previo pagamento del suddetto corrispettivo;

8. Qualora il Comune oltre a cedere la proprietà, elimini anche i vincoli di prezzo contenuti nella convenzione originaria:
  - Si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 comma primo, quarto del D.P.R. 380/2001 per un a durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione e al pagamento di un corrispettivo dall'allegato tecnico al presente regolamento. I vincoli sulla determinazione del prezzo, imposti dalla nuova convenzione sostitutiva, potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della Legge 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato secondo le modalità stabilite dall'allegato tecnico al presente regolamento;
  - Qualora siano trascorsi più di 20 anni dalla stipulazione della convenzione iniziale, non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione sostitutiva; resta fermo il pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi dei successivi punti del presente regolamento;

#### **Articolo 5 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali**

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 Legge 865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree 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 Legge 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis 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**

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 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 Legge 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.

2. 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 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.
3. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
4. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del Richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
5. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 Legge 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante Legge 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.
6. La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Articolo 7 - Costi del procedimento**

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del Richiedente dovrà essere corrisposta al Comune la somma di € 300,00 a titolo di rimborso costi amministrativi.
2. La somma da versare al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi viene aumentata di € 100,00 in caso di rateazione per importi superiori ad € 5.000,00 di cui al successivo art. 10.
3. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 dovranno essere stipulati da un Notaio di fiducia scelto dall'Istante e tutti i relativi costi risulteranno a carico del Richiedente (ad es. trascrizioni, registrazioni, ecc...).

#### **Articolo 8 - Spese**

Tutte le spese tecniche, fiscali, notarili inerenti le procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse connesse e conseguenti sono poste a carico esclusivo dei Richiedenti.

#### **Articolo 9 - Termini e conclusione del procedimento**

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli Interessati.
2. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del

corrispettivo, effettuato dall'Ufficio Comunale competente, sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione della domanda.

3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il Cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza.
4. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'accettazione emana la determina di approvazione della convezione di riscatto che sarà stipulata dall'Ufficiale rogante.
5. É fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi della Legge 241/1990.

#### **Articolo 10 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie**

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.
2. Il Cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a € 5.000,00. In caso di pagamento dilazionato la somma da versare al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi sarà aumentata di € 100,00 e sono prescritte le seguenti indicazioni:
  - Il corrispettivo sarà suddiviso in 4 rate di pari importo, oltre all'applicazione degli interessi legali a partire dalla seconda rata, secondo le seguenti scadenze:
    - 25% da versare entro la data di stipula dell'atto di riscatto;
    - 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
    - 25% entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
    - 25% entro 270 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.
  - Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto.
  - La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da 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'art. 106 del D.lgs. 385/1993 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'art. 161 del D.Lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
  - La garanzia fideiussoria dovrà:
    - Contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
    - Essere intestata al Soggetto richiedente la pratica di riscatto;
    - Prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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.
  - In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal Garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

#### **Articolo 11 - Esclusioni dall'ambito di applicazione**

1. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento i seguenti soggetti:
  - “Casa spa”, Enti pubblici o Enti a questi assimilati;
  - Soggetti attuatori di interventi edilizi destinati a terzi;
  - Soggetti che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare permanentemente in locazione edifici abitativi;
  - Proprietari di unità immobiliari ricomprese in programmi di locazione, a termine o permanente, durante tutto il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione;
  - Proprietari (persone fisiche o giuridiche) di unità immobiliari realizzate su aree P.E.E.P., Extra P.E.E.P. o comunque convenzionate, quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data del primo trasferimento (intendendosi come tale l'atto della prima compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare);
  - Persone fisiche concessionarie e cessionarie dirette di diritti immobiliari su aree comunali per la realizzazione della propria abitazione principale (bandi per l'assegnazione di lotti ai cittadini), quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data dell'abitabilità.

### **Articolo 12 - Disposizioni transitorie e finali**

1. Per le istanze pervenute prima dell'entrata in vigore del presente regolamento continuerà ad applicarsi le norme previgenti.
2. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
3. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme di Legge in materia.