



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 DEL 28/06/2022

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **08:30**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Assente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Assente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Assente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Assente
TORTELLI VALENTINA	Assente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', Taddei Carolina.

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 31, commi 45, 46, 47, 48 e 49 della L. 448/1998, come poi modificato con D.L. 95/2012 (quanto al comma 46) e L.147/2013 (quanto al comma 48), ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree ricomprese nei piani approvati a norma della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- con D.L. 70/2011, poi convertito in L. 106/2011, sono stati aggiunti a detto art. 31 L. 498/1998 i commi 49-bis (poi sostituito con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018) e 49-ter, e con D.L. 119/2018 convertito in L. 136/2018 il comma 49- quater, inerenti la possibilità di rimuovere i vincoli convenzionali eventualmente ancora vigenti, anche nelle convenzioni di cui all'art. 18 DPR 380/2001; anche in tal caso il corrispettivo eventualmente dovuto è calcolato in percentuale (da stabilirsi tramite decreto ministeriale) del corrispettivo indicato dal comma 48;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.3.2017 sono stati approvati i criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui sopra, e con d.m. 151/2020 è stato individuato il criterio di abbattimento percentuale di cui al richiamato comma 49-bis;

- in sede di conversione del D.L. 77/2021, la L. 108/2021, in vigore dal 31 luglio 2021, con l'art. 22-bis ha sostituito i previgenti commi 47, 48 e 49-bis, con rilevanti modifiche: nel nuovo, vigente testo, infatti:

- il comma 47 ha previsto, in tema di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che “trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura”;

- il comma 48 ha previsto: “Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'[articolo 5-bis, comma 1, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1992, n. 359](#), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione

di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”;

- il comma 49-bis, infine, ha previsto: “I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'[articolo 9 del D.Lgs 28 agosto 1997, n. 281](#). Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'[articolo 9 del D.Lgs n. 281 del 1997](#) e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli [articoli da 8 a 10 della L. 17 febbraio 1992, n. 179](#), compresi nei piani di zona convenzionati”;

- tale nuova disciplina, volta a uniformare le procedure di cui trattasi a livello nazionale, aveva quindi introdotto un nuovo parametro di calcolo del corrispettivo previsto dal comma 48 sia per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sia per l'affrancazione dai vincoli convenzionali, ove dovuto, con incentivazione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, che poteva essere direttamente richiesto, decorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, anche dal privato interessato, e con obbligo di risposta e definizione del procedimento entro 90 giorni dalla richiesta di trasformazione (ovvero di affrancazione ai sensi del comma 49-bis);

- la nuova disciplina comportava un significativo abbattimento dei corrispettivi rispetto a quelli dovuti, peraltro per effetto del rinvio ad un criterio di calcolo contenuto in norma (art. 5-bis D.L. 333/1992) dapprima dichiarato incostituzionale (sia pure in relazione alla determinazione dell'indennità di esproprio) e poi abrogata con D.Lgs. 325/2001;

- forse anche in ragione delle perplessità sollevate da tale tecnica legislativa, l'art. 10-quinques D.L. 21/2022, inserito dalla legge di conversione 20 maggio 2022, n. 51, ha apportato ulteriori modifiche all'art. 31 l. 448/98, tale che:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;

conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente, è il seguente: *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”*;

b) al comma 48, primo periodo, le parole: «dell'[articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1992, n. 359](#), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#),»; al secondo periodo, le parole: «, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale

maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione» sono soppresse; conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente, è il seguente: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”*;

- al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi; conseguentemente, il nuovo testo, attualmente vigente, è il seguente: *“I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'[articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#). Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente*

comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli [articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), compresi nei piani di zona convenzionati”;

- il Comune di San Gimignano, che già aveva avviato la necessaria attività tecnica per adeguarsi al dettato normativo previsto dalle modifiche di cui al D.L. 77/21 come modificato in sede di conversione, intende adesso adeguarsi alla nuova normativa e quindi adottare con deliberazione del Consiglio comunale il regolamento espressamente previsto dai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 L. 448/1998, come da ultimo modificata con il ricordato art. 10-quinques D.L. 21/22 introdotto dalla legge di conversione ed in vigore dal 21 maggio 2022;

- ai sensi del comma 48, peraltro, il procedimento con termine di conclusione di novanta giorni si applica solo relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e quindi si rende necessaria l'individuazione delle aree interessate all'applicazione dello stesso;

- con l'occasione, è altresì necessario prevedere che i futuri atti di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà abbiano ad oggetto non solo le singole unità abitative ma anche, pro quota, tutte le consistenze comuni anche nelle loro componenti pertinenziali, talché per effetto del trasferimento niente residui in proprietà del Comune relativamente all'unità abitativa ed alla quota indivisa facente capo alla stessa ricompresa nell'area PEEP e comunque niente residui di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del PEEP;

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.lgs 267/2000;

VISTI:

- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- la L.R. n. 65/2014;

- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii.;

- la L.R. Toscana 13 luglio 2007, n. 38 e ss.mm.ii.;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Comunale Renata Salvadori del Gruppo “Cambiamo San Gimignano”: dichiarazione di voto favorevole.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic Capogruppo di “Centrosinistra Civico”: dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso;

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

DELIBERA

1) che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata a motivazione di quanto segue;

2) di adeguare alle previsioni dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 l. 448/1998, così come modificato dall'art. 10-quinquies del D.L. 21/22 introdotto in sede di conversione con L. 51/22, in vigore dal 21.5.2022, la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e quindi:

- a di approvare l'elenco delle aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, predisposto dagli uffici competenti, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- b di approvare il *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni, ai sensi dell'art. 31 c. 45 della L. 448/1998 delle unità abitative e relative pertinenze realizzate in regime di edilizia convenzionata in area P.E.E.P. (L. 167/1962)”* predisposto dagli uffici competenti, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale e che troverà applicazione anche per la rimozione del vincolo relativamente alle aree cedute in piena proprietà;

3) di dare atto che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste a carico dei richiedenti;

4) di autorizzare il Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici alla sottoscrizione degli atti necessari per la trasformazione del diritto di superficie e di affrancamento dei vincoli contenuti nelle convenzioni (inerenti sia il diritto di superficie che di piena proprietà) oggetto del suddetto Regolamento, con la precisazione che negli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà necessariamente essere inserita la seguente clausola a chiusura dell'identificazione dell'oggetto del contratto, da riportare anche nei successivi atti di trasferimento: *“Il trasferimento ha ad oggetto, comunque, tutte le parti comuni, pro quota, anche nelle loro componenti pertinenziali, talchè per effetto del trasferimento niente residua in proprietà del Comune relativamente all'unità abitativa ed alla quota indivisa facente capo alla stessa ricompresa nell'area P.E.E.P. oggetto della convenzione per la concessione del diritto di superficie di cui in premessa al presente atto e comunque niente residui di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. ”;*

5) Di demandare al Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici la predisposizione della relativa modulistica di dettaglio e delle conseguenti comunicazioni alla cittadinanza interessata;

6) Di demandare alla Giunta Comunale ogni eventuale disposizione che si renda successivamente necessaria nonché la predisposizione dei testi delle convenzioni tipo da utilizzare per le diverse possibili casistiche;

7) Di dare atto che il Regolamento di cui al punto 2.b entrerà in vigore nei termini di cui all'art.124 del D.Lgs.267/2000 e che lo stesso sostituisce ogni diversa determinazione precedentemente approvata che possa porsi in contrasto con i contenuti dello stesso;

Tutto ciò premesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
FIASCHI LEONARDO

Il Segretario
COPPOLA ELEONORA



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA E CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P. (L. 167/1962)

Art. 01 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, redatto ai sensi della L. 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 PEEP e PIP 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. 864/1971 e s.m.i. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Art. 02 – Normativa di riferimento e campo di applicazione

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
- L. 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. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- L. 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.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



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

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 L. 865/1971 e s.m.i., precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1-4-5 della L. 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.

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 L. 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.

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.

Art. 03 – Trasformazione diritto di superficie in proprietà

Il diritto di superficie è il diritto del proprietario di un terreno di far realizzare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile).

Il diritto di superficie consente di disporre per un periodo limitato nel tempo dell'immobile realizzato sull'area di proprietà del Comune.

Alla scadenza del tempo indicato nella convenzione, se la concessione non è rinnovata a fronte di un corrispettivo, gli alloggi diventano di proprietà del Comune.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



Per tutta la durata delle convenzioni, gli immobili sono soggetti a limitazioni relative al loro uso e al prezzo (*vincoli relativi alla determinazione del prezzo da parte del Comune in caso di vendita o del canone di affitto in caso di locazione, alienazione o locazione a soggetti aventi requisiti previsti dalla normativa vigente in materia; diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita*) tali limitazioni comportano un deprezzamento dell'immobile.

E' possibile acquistare la piena proprietà della quota millesimale dell'area condominiale e sopprimere o ridurre i vincoli gravanti sull'abitazione.

Si precisa che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si intenderà effettuato, oltre che sulla/e mera/e u.i. (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.

3.1 Aree interessate

Per le aree concesse in diritto di superficie può essere richiesto il passaggio alla piena proprietà qualora l'unità immobiliare sia situata nelle zone indicate di seguito:

- aree comprese nei piani P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167;
- aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima L. 865/1971;
- aree ricomprese nelle convenzioni stipulate ai sensi della L. 10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della L. 448/1998);

3.2 Soggetti legittimati

I soggetti legittimati a chiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ex art. 31 comma 47 e seguenti della L. 448/1998 e la modifica dei termini della convenzione, sono i seguenti:

- i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della L. 167/1962 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie, trascorsi



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa , indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione;

- i proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L. 865/1971.

3.3 Procedura

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta, come da art. 3.2 del presente regolamento, possono presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico o scrittura autenticata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 488/1998 e s.m.i. e riportato all'art. 3.4 del presente regolamento.

Qualora il Comune si limiti a cedere la proprietà, con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria 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.

Qualora il Comune oltre a cedere la proprietà, elimini anche i vincoli di prezzo contenuti nella convenzione originaria:



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



- si procederà alla stipula di 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 e al pagamento di un corrispettivo di cui al punto 3.4 del presente articolo. I vincoli sulla determinazione del prezzo, imposti dalla nuova convenzione sostitutiva, potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo punto 3.4.1 (diritto sup.) e punto 4.3.2 (vincoli prezzo) del 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 del successivo punto 3.4.1 (diritto sup.) e punto 4.3.2 (vincoli prezzo) del presente regolamento;

3.4 Calcolo del corrispettivo

3.4.1 Aree P.E.E.P. e analoghe

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98, così come modificato per ultimo dall'art. 10 quinquies della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L. 21/2022, *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari

Atteso che l'art. 5 bis, oggi abrogato e dichiarato incostituzionale, disponeva con riferimento all'indennità di esproprio, che *“l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13 comma 3 della L. n. 2892 del 15/01/1985, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli art. 24 e seguenti del testo unico sulle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. n. 917 del 22/12/1986. L'importo così determinato è ridotto del 40%”*.

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione del corrispettivo di cui al comma 48 (C_{C48}) e le modalità di calcolo per determinare la superficie abitativa e le sue pertinenze:

$$C_{C48} = [0,6 \times (VV_A + RD_R)/2 - (PI_A \times A_I)] \times Q_M$$

Legenda:

C_{C48} : Corrispettivo da corrispondere al Comune;

VV_A : Valore Venale dell'Area;

RD_R : Reddito Dominicale dell'area rivalutato riferito alle colture limitrofe;

PI_A : Prezzo Iniziale area pagato dall'originale soggetto attuatore dell'intervento;

A_I : Adeguamento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi fra il mese alla data di convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Q_M : Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

In allegato si riportano i criteri per il calcolo del valore venale dell'area (VV_A);



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



Art. 04 – Eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi

E' possibile procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative e delle loro pertinenze, nell'ambito dei P.E.E.P. e dell'edilizia convenzionata, sia per gli immobili ceduti in diritto di superficie che quelli ceduti in proprietà.

4.1 Soggetti legittimati

I soggetti legittimati a chiedere l'affrancazione dei vincoli ex art. 31 comma 49 bis della L. 488/1998 (convenzioni L. 865/'71), sono i seguenti:

Persone fisiche, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, relativamente a immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P., approvati ai sensi della Legge n. 167/1962 ovvero eliminati ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

I soggetti legittimati a chiedere l'affrancazione dei vincoli ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 (convenzioni D.P.R. 380/'01), sono i seguenti:

Persone fisiche, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, relativamente a immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P., trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

I soggetti che hanno acquisito un'area o un fabbricato in proprietà, all'interno di un P.I.P. realizzato in conformità all'art. 27 della L. 865/1971, possono richiedere l'eliminazione dei vincoli inseriti all'interno della convenzione d'acquisto, qualora siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto dell'immobile.

4.2 Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà, contenuti nelle convenzioni stipulate prima della L. 179/'92 - Procedure

Le convenzioni, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, comportano limiti di godimento decennali o ventennali entro i quali gli alloggi non possono essere venduti e alla eventuale definizione dell'utenza; la L. 179/1992, ha abrogato i divieti di alienazione.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



La rimozione dei vincoli convenzionali avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione, calcolato applicando una riduzione del 50% e un'ulteriore riduzione, in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e riportato al successivo punto 4.3.1 del presente regolamento.

Se nella convenzione non sono previsti limiti temporali alla durata dei vincoli, ai fini del calcolo del corrispettivo, si considererà una durata convenzionale di anni 60.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

4.3 Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà e contenuti delle convenzioni stipulate dopo la L. 179/1992 o previste dalle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 - Procedure

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta, come da art. 2 comma 3 del presente regolamento, possono presentare istanza per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi, contenuti nelle convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della L. 179/1992 o di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

La rimozione dei suddetti vincoli avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione, calcolato applicando una riduzione del 50% e un'ulteriore riduzione, in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e riportato al successivo punto 4.3.1 del presente regolamento.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Per alloggi P.E.E.P. in diritto di proprietà con convenzione stipulata in adozione di piano adottato a decorrere dal 1° Gennaio 1997 (data di entrata in vigore della L. 662/1996), in presenza di ulteriori vincoli o limitazioni presenti in convenzione non è possibile sostituire la convenzione originaria con una sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 con obblighi minori.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



4.4 Calcolo del corrispettivo

4.4.1 Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di proprietà

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 151/2000, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, per alloggi ricompresi in piani P.E.E.P. e analoghi, risulta pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale di ciascuna unità immobiliare e ridotto attraverso un coefficiente riduttivo calcolato come differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o loro frazione, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la seguente formula:

$$C_{RV} = C_{C48} \times Q_M \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

Legenda:

C_{RV} : Corrispettivo rimozione vincoli;

C_{C48} : Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 488/1998, così come definito al punto 3.4.1 del presente regolamento; (per le convenzioni di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 38 _ $C_{C48} = [0,6 \times (VV_A + RD_R)/2] \times Q_M$)

Q_M : Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

ADC : numero durata anni della convenzione;

ATC : numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Nel caso in cui il corrispettivo dell'affrancazione è determinato in misura corrispondente al limite massimo previsto, decade l'applicabilità del D.M. 151/2000 e quindi non saranno previste la riduzione del 50% e quella corrispondente al tempo trascorso, relativo al corrispettivo

$$C_{RV} = C_{C48} \times Q_M$$

Per le aree P.I.P. si procederà in analogia a quanto sopra riportato per le aree P.E.E.P., sostituendo nell'espressione C_{C48} con C_{OP} come determinato nel paragrafo 3.4.2

$$C_{RV} = C_{OP} \times Q_M \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



4.4.2 Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di superficie

Relativamente alla rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 1 c.1 del D.M n.151/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$C_{RVS} = C_{RV} \times 0,5$$

Legenda:

C_{RVS} : Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

4.4.3 Rimozione vincoli per rimborsi

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31 comma 49-quater, secondo periodo, della L. 448/1998, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Art. 05 – Procedura

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile sul sito web del Comune.

La domanda dovrà pervenire al Comune di San Gimignano tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'URP / Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il comune, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o consegnata



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente, che resterà invariato per n. 180 giorni a partire dalla ricezione della comunicazione.

Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta, la preferenza sulla forma dell'atto convenzionale da stipulare (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e la scelta del Pubblico Ufficio Rogante.

Farà seguito la Determinazione Dirigenziale che riepiloga il procedimento e accerta l'entrata in bilancio.

Divenuta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula di atto pubblico o scrittura provata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in massimo n. 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

Art. 06 – Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- a) in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- b) su richiesta di parte, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 18 mesi in un numero massimo di n. 3 rate, 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'art. 106 del D.Lgs n.385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c., secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria nelle modalità sopra descritte.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e il pagamento della prima rata nei successivi 30 giorni.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di San Gimignano tramite bonifico bancario o mediante la piattaforma digitale PagoPA.

Art. 07 – Spese

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

Art. 08 – Entrata in vigore

Il presente regolamento è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____ ed è entrato in vigore in data ____/____/____.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA

Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, determinato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, si fa riferimento quale supporto utile ai fini della valutazione del valore venale delle aree edificabili al valore OMI, così come di seguito descritto:

- valore OMI medio relativo alla categoria catastale riportata in visura;
- su tale valore si procederà ad un incremento del 12% per riferirsi alle nuove costruzioni;
- su tale valore si procederà ad una diminuzione del 25% per interventi di riforma economica e sociale;
- il valore del terreno su cui insiste il fabbricato viene considerato pari al 20% del valore dello stesso;

$$VV_A = (V_{OMI} \times I \times D) \times I_A \times D_E \times SL$$

Legenda:

VV_A : Valore Venale dell'Area;

V_{OMI} : Valore più aggiornato ricavabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Esso è costituito, con riferimento alla microzona in cui è posto l'immobile e alla categoria catastale;

- nel caso di intervento P.E.E.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;
- nel caso di intervento convenzionato ex art. 18 del D.P.R. 38/2001 dall'importo massimo dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;
- nel caso di intervento P.I.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti alla destinazione produttiva, tipologia prevalente, in condizioni di normali per quella zona;

I : Incremento del 12%, ovvero 1,12 sul valore O.M.I. per adeguare tali valori alla condizione del "nuovo";

D : Diminuzione pari al 25%, ovvero 0,75 su valore di mercato per interventi di riforma economica e sociale, così come previsto dall'art. 2 comma 89 della L. 244/22007;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



- I_A : Incidenza dell'area, valutata pari al 20% del valore fin qui determinato;
- D_E : Coefficiente di densità edilizia, serve per ragguagliare il valore ottenuto alla condizione dell'edificato in considerazione dello specifico indice di fabbricabilità.
- I coefficienti relativi alla densità edilizia da adottarsi sono i seguenti:
- nel caso di intervento P.E.E.P. o intervento convenzionato ex art 18 D.P.R. 38/2001:
 - 1) 1,1 ovvero +10% per tipologia singola, bifamiliare o a schiera;
 - 2) 1,0 ovvero 0% per condomini fino a 4 piani f.t.;
 - 3) 0,9 ovvero -10% per condomini oltre 4 piani f.t. e fino a 7 piani f.t.;
 - 4) 0,8 ovvero -20% per condomini oltre i 7 piani f.t.
 - nel caso di intervento P.I.P., si assume $D_E = 1$
- SL : Superficie lorda dell'area, così come individuata tramite visura catastale sulla base dei criteri di cui al D.P.R. 138/1998, al quale si farà diretto riferimento in assenza di determinazione della superficie nelle visure catastali; per le aree PIP si farà riferimento alla superficie copribile riportata nella convenzione stessa o, in assenza del suddetto dato, determinata dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



ALLEGATO B

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E SUE PERTINENZE

Per la determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze valgono le seguenti indicazioni operative:

- la superficie dell'alloggio considerata è quella ricavabile dalle visure catastali; in assenza di essa, la superficie è calcolata secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie;
 - per pertinenze dell'unità abitativa devono intendersi i locali stabilmente a servizio dell'alloggio, come:
 - cantine, soffitte, magazzini, locali deposito: cat. catastale C2
 - posti auto, autorimesse : cat. catastale C6
 - tettoie: cat. catastale C7
 - qualora nella superficie dell'unità abitativa non sia computato il giardino privato esterno ad essa, la superficie di ragguglio è calcolata secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138;
- le superfici dei posti auto presenti in autorimessa collettiva sono conteggiate con riferimento al singolo posto auto secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138;
- non sono computate le superfici delle parti comuni riconducibili alla categoria “beni comuni non censibili”.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25%, qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
 - per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 %;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



ELENCO AREE INTERESSATE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

ELENCO AREE INTERESSATE

Le aree individuate dal Comune per la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli della relativa convenzione stipulata, sono le seguenti:

Denominazione	Rif. convenzione	Tipologia	Data	Durata
BELVEDERE – Via Cappelletti, 12	n. 2184	Diritto di superficie	24/02/1979	99 anni
BELVEDERE – Via Cappelletti, 3	n.2828 rep.333 – n.2829 rep. 334	Diritto di superficie	01/02/1990	99 anni
BELVEDERE – Via Cappelletti, 5	rep. n. 2380	Diritto di superficie	23/12/1980	99 anni
BELVEDERE – Via Cappelletti, 14-16-18	rep. n. 2272 – rep. n.10798	Diritto di superficie	10/04/1980	99 anni
P.ZZA MARTIRI LIBERTA', 3	rep. n. 2324	Diritto di superficie	21/11/1980	99 anni
BACCANELLA – P.zze L. Quaroni	rep. n. 2533 – racc. 301	Diritto di superficie	04/01/1990	99 anni
BACCANELLA – P.zze L. Quaroni	rep. n. 2535 – racc. 302	Diritto di superficie	04/01/1990	99 anni
PANCOLE	rep. n. 9375	Diritto di superficie	14/06/1994	99 anni



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



BELVEDERE





COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



BACCANELLA – Piazzale Quaroni





COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



PANCOLE





COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



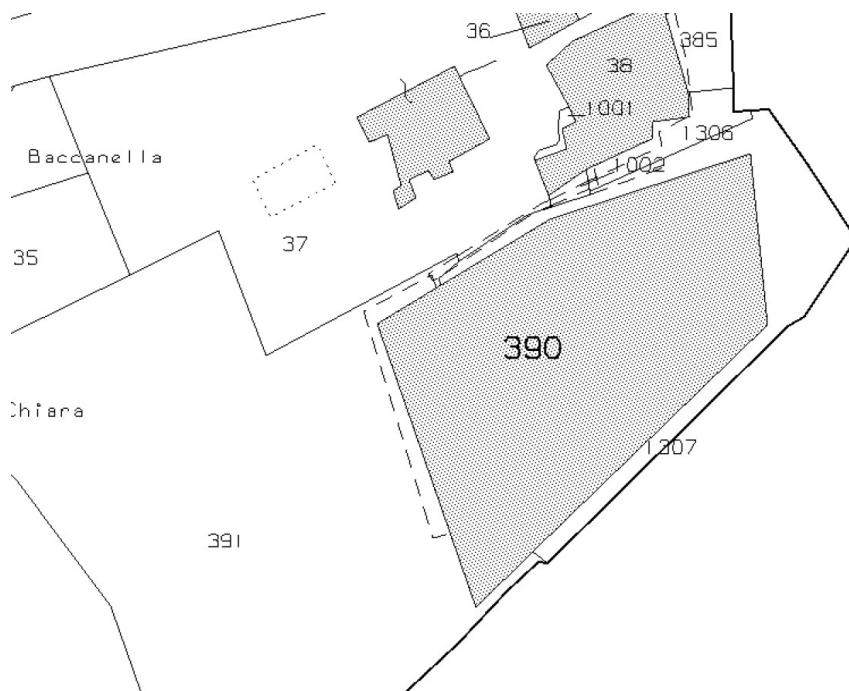
NOTA

LOTTIZZAZIONE “BACCANELLA – PIAZZALE QUARONI”

I calcoli del corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativi alla lottizzazione di “Baccanella – Piazzale Quaroni”, convenzione di riferimento rep. n. 2533 – racc. 301 e rep. n. 2535 – racc. 302, del 04/01/1990, avverranno a seguito del frazionamento di seguito descritto:

- la particella n. 1307, attualmente intestata al Comune di San Gimignano e comprendente sia una porzione di marciapiede e/o sede stradale, sia parte del piazzale pertinenziale al condominio, dovrà essere frazionata per originare n. 2 nuove particelle: una che identificherà esclusivamente il marciapiede e/o sede stradale e che dovrà rimanere intestata al Comune di San Gimignano, ed una che identificherà esclusivamente la parte del piazzale pertinenziale al condominio;

Stato catastale attuale



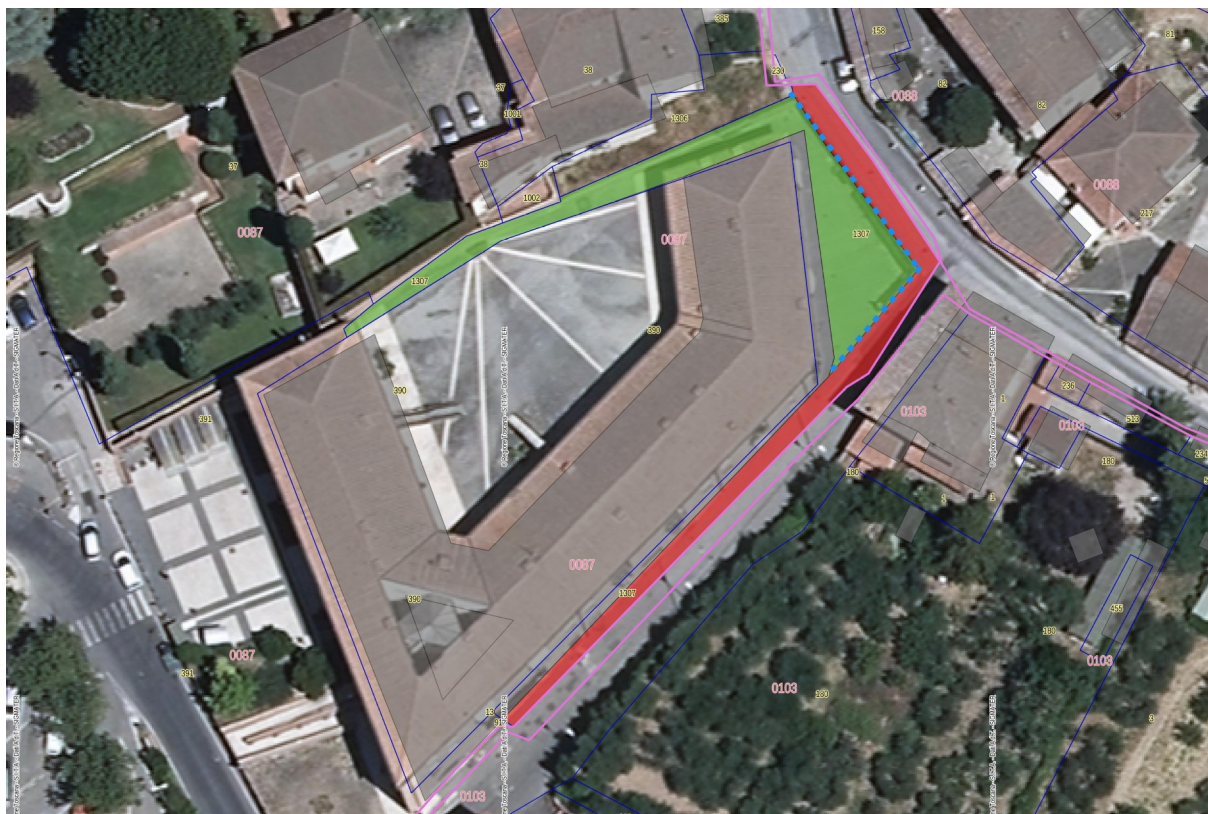
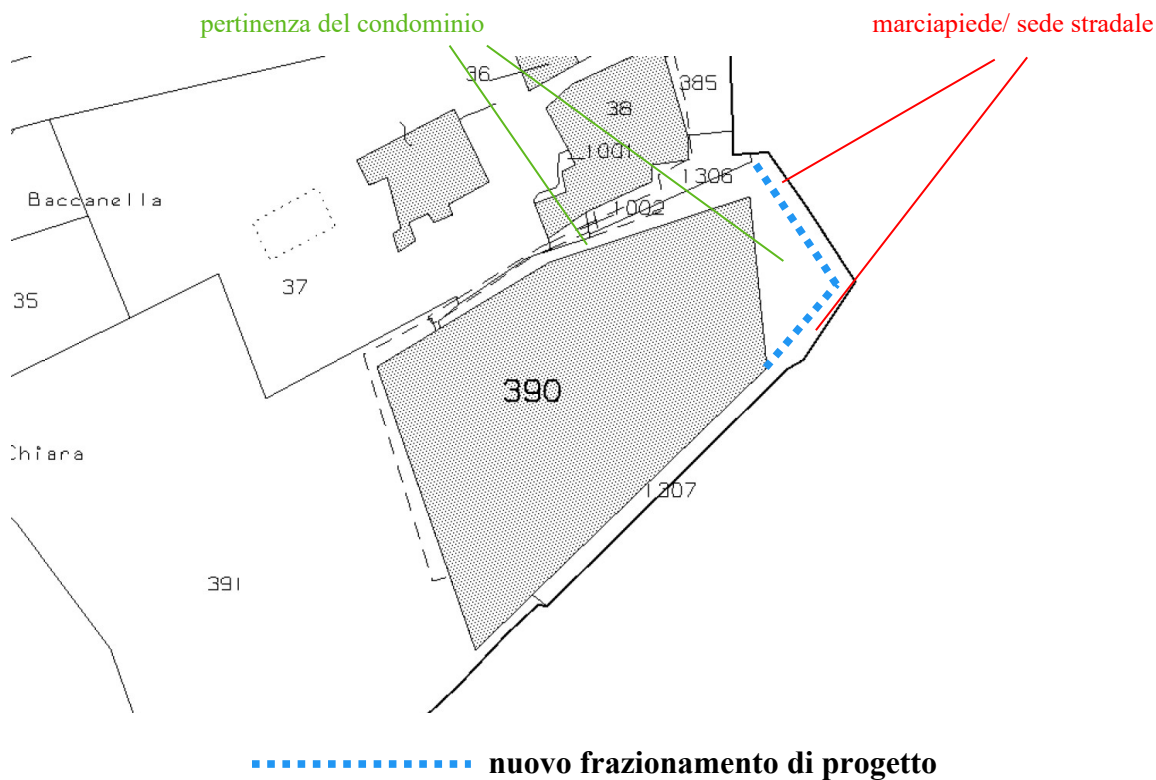


COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



Stato catastale di progetto





COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



Si precisa che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si intenderà effettuato, oltre che sulla/e mera/e u.i. (appartamento e/o garage e/o ecc.) anche su tutte le quote millesimali di tutte le pertinenze ad uso esclusivo del condominio stesso e di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. .



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO PATRIMONIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 711/2022 del SERVIZIO PATRIMONIO ad oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P. si esprime ai sensi dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

23/06/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 711/2022 ad oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

23/06/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 47 del 28/06/2022

PATRIMONIO

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P..

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 07/07/2022

Il Responsabile della Pubblicazione
(COPPOLA ELEONORA)
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 47 del 28/06/2022

PATRIMONIO

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 22/07/2022

**L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA**
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 47 del 28/06/2022

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 07/07/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 26/07/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)