



CITTÀ DI PORTO TORRES

**Area lavori pubblici, manutenzioni, verde pubblico, sistemi informativi e
finanziamenticomunitari , Patrimonio
Servizio Patrimonio**

ALLEGATO "A" alla delibera di C.C. n. ___ del _____

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI
DI CUI ALL'ART. 31, commi da 45 a 49-ter, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii**

*ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED
AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI
NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'*



Il Dirigente
Dott. Ing . Massimo Ledda
(Firmato digitalmente)

Aggiornato al __/02/2022

1- PREMESSA

Con l'espressione "edilizia residenziale convenzionata" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sul successivo godimento e circolazione della proprietà degli alloggi così realizzati.

Il Comune di Porto Torres ha approvato ed attuato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in varie zone della città, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree.

Le convenzioni che tradizionalmente rientrano nel sopra descritto ambito sono:

- la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), che si pone nel più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 2 aprile 1962, n. 167 e poi sviluppato dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, ed in particolare dalla disciplina di cui all'art. 35 della citata legge n. 865/1971;
- la convenzione per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) che, sul punto, ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (nota anche come "Legge Bucalossi");

Per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni.

Con Sentenza n.18135 del 16.09.2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, era stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree P.E.E.P, riveste natura reale e pertanto segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una convenzione integrativa a rimuoverlo;

L'Amministrazione comunale, al fine di conformarsi alla sopra citata Sentenza, nel tempo, ha adottato una serie di deliberazioni per regolamentare l'istituto della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione (affrancazione), relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze ed accessioni

La rimozione del vincolo, ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31 comma 49-bis.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è disciplinata dalla L. 448/1998 in base all'art. 31 commi 45 e 47. In particolare la facoltà può essere esercitata da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

In data 28.09.2020 è stato emanato il Decreto del M.E.F. n. 151 del 28.09.2020 (G.U Serie Generale 10.11.2020 n. 280), prescritto dalla normativa di riferimento (comma 49 bis dell'art 31 della Legge 31.12.1998 n. 448) e lo stesso Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze all'art. 3 comma 2 stabilisce espressamente anche che "Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli".

L'Amministrazione Comunale in attuazione operativa al suddetto decreto, ha approvato i relativi schemi di convenzione mediante delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 08.03.2021.

Tuttavia, è necessario apportare ulteriori modificazioni e/o integrazioni ai criteri approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 08.03.2021, per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 22-bis della Legge 108/2021 "*Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica*", ai commi 47, 48 e 49-bis, dell'art. 31 della L. 448/1998

Si riporta di seguito il testo del richiamato Art. 22-bis, L. 108/2021, con in evidenza le innovazioni normative:

“Art. 22 - bis Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica.

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 47 è sostituito dal seguente: «47. 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»;

*b) il comma 48 è sostituito dal seguente: «48. 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 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, 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»;***

*c) il comma 49 -bis è sostituito dal seguente: «49 -bis. 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 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. 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 decreto legislativo 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 legge 17 febbraio.”

2 - QUADRO NORMATIVO

- L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996)
- L. 10/1977 - art. 8 (*abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.*)
- DPR 380/2001 - art. 18
- L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi da 45 a 49-ter
- L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2
- L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63
- D.M. 151/2020
- Legge 108/2021 – art. 22-bis.

3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Porto Torres, sono soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato.

Vanno specificate le seguenti distinzioni:

a) Convenzioni P.E.E.P. in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/1998.

b) Convenzioni PEEP in proprietà (stipulate sino al 31/12/1996)

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01/01/1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63, della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971.

Peraltro, prima del 15/03/1992, data di entrata in vigore della L. 179/1992, erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. La L. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata L. 662/1996. Per tali convenzioni non è pertanto necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli.

c) Convenzione PEEP in proprietà (stipulate dal 01/01/1997)

Come detto sopra, la L. 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35, comma 13, della L. 865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge.

Dalla lettura combinata dei commi 49-bis e 49-ter della L. 448/1998 risulta applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

4 - SOGGETTI AMMESSI

Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento (contratto sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà, che ha stipulato la convenzione con il Comune di Porto Torres, e l'assegnatario/acquirente).

5 - PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

La rimozione avviene su specifica istanza del proprietario. L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata al Servizio Patrimonio del Comune di Porto Torres utilizzando l'apposita modulistica disponibile sul sito .

Il termine per la conclusione del procedimento è di 90 giorni.

Il competente Servizio, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente il corrispettivo per la rimozione dei vincoli.

Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 180 giorni dalla data della comunicazione. Una volta decorso tale periodo il corrispettivo dovrà essere rideterminato, ovvero, qualora, ne ricorrano i presupposti tecnico-estimativi, riconfermato.

Prima della stipula dell'atto il richiedente dovrà procedere al versamento del corrispettivo a favore del Comune di Porto Torres, secondo le indicazioni ricevute.

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica.

La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà pertanto archiviata.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sarà formalizzata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, con successiva registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo.

6 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

La disciplina della trasformazione è contenuta nel comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998, come modificato dall'art. 22 bis, il quale prevede che: "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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48."

In virtù di tale norma il Comune di Porto Torres intende procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche su istanza del singolo proprietario dell'alloggio, con versamento da parte di quest'ultimo del corrispettivo previsto dal comma 48 e stipula di apposita convenzione.

7 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI

In virtù della L. 448/1998 è prevista, altresì, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.

In tal caso il Comune di Porto Torres, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficiale dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di

determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione, in forma pubblica come prescritto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/1998, ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

8 - MODULISTICA

Il Servizio Patrimonio provvederà a predisporre e rendere disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, in apposita sezione, tutta la modulistica necessaria alla presentazione delle istanze e l'indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti.

9 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

Ai fini della determinazione dei corrispettivi, si deve considerare l'attuale previsione del comma 48, dell'art. 31, della Legge 448/1998, modificato dall'art. 22 bis della Legge 108/2021, come di seguito indicato

9.1 - Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree (rif. comma 48)

Le attuali indicazioni di cui al comma 48, sono:

48. 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 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, 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 testo del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 162 dell'11 luglio 1992 e avviso di rettifica in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 164 del 14 luglio 1992), coordinato con la legge di conversione 8 agosto 1992, n. 359 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 190 del 13 agosto 1992), dispone all'art. 5-bis quanto segue:

Art. 5-bis.

- 1. Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei Comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.*
- 2. In ogni fase del procedimento espropriativo il soggetto espropriato può convenire la cessione volontaria del bene. In tal caso non si applica la riduzione di cui al comma 1.*
- 3. Per la valutazione della edificabilità delle aree, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.*
- 4. Per le aree agricole e per quelle che, ai sensi del comma 3, non sono classificabili come edificabili,*

si applicano le norme di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Con regolamento da emanare con decreto del Ministro dei lavori pubblici ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono definiti i criteri e i requisiti per l'individuazione dell'edificabilità di fatto di cui al comma 3.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione non si applicano ai procedimenti per i quali l'indennità predetta sia stata accettata dalle parti o sia divenuta non impugnabile o sia stata definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.
7. Nella determinazione dell'indennità di espropriazione per i procedimenti in corso si applicano le disposizioni di cui al presente articolo."

Da evidenziare che in base all'art. 22-bis della Legge n. 108/2021, viene esclusa la riduzione (del 40 per cento) prevista dal secondo periodo del comma 1, dell'art. 5-bis sopra riportato.

Considerato che l'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 prevede quanto segue: "L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione.", ne consegue che la formula di calcolo del corrispettivo da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree, è la seguente:

$$C = [(S \times Ve) - Vc]$$

dove:

C: è il corrispettivo dovuto.

S: è la superficie complessiva assegnata.

Ve: è il valore determinato ai sensi 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.

Vc: è il valore delle somme versate all'epoca ai fini della concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base variazione 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Si precisa che le detrazioni delle somme versate rivalutate in base alla variazione ISTAT dei prezzi verificatasi tra la data in cui sono stati versati gli oneri di concessione e quella di stipula dell'atto di proprietà, non può essere determinata come importo fisso da detrarre al valore del terreno, in quanto il lotto può essere ripartito tra diversi operatori, gli immobili possono essere stati eseguiti in periodi diversi, ed in quanto gli importi versati dagli operatori per il diritto di superficie del terreno variano a seconda dell'anno della stipula della convenzione. Pertanto, le detrazione da applicare dovrà essere determinata in base ad ogni singola convenzione.

9.1.1 - Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in base alla quota millesimale (Q) del singolo alloggio

Nel caso di richiesta di trasformazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi (così come consentito dal comma 47) il corrispettivo dovuto sarà proporzionale alla corrispondente quota millesimale.

La formula di calcolo del corrispettivo da corrispondere sarà, pertanto, la seguente:

$$Cc. 48 = [(S \times Ve) - Vc] \times Q$$

dove:

Cc.48: è il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

S: è la superficie complessiva assegnata.

Ve: è il valore determinato ai sensi 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.

Vc: è il valore delle somme versate ai fini della concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base variazione 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Q : quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare.

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Il documento relativo alle tabelle millesimali, da intendersi quale documento indispensabile ai fini dell'istanza, dovrà essere approvato dall'assemblea condominiale (secondo norme vigenti in materia) in data non antecedente a 12 mesi rispetto alla data di presentazione dell'istanza. Le tabelle non sono attributive della proprietà ma sono atti di mera natura valutativa del patrimonio dei singoli condomini ai limitati effetti della distribuzione tra essi del corrispettivo dovuto in relazione alle istanze di cui alla all'art. 31 della L. 448/1998.

Nel caso di istanza relativa ad edifici unifamiliari (es. edifici a schiera) la quota millesimale sarà assunta come pari a 1000/1000, e non sarà, pertanto, necessario la presentazione di alcuna tabella millesimale da parte del richiedente.

La Legge n. 108/2021 prevede inoltre che il valore dell'indennità per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ha come limite massimo:

- a) € 5.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale fino a 125 mq;
- b) € 10.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.

9.2 - Determinazione del corrispettivo di cui al primo comma dell'art. 5 bis della legge n. 359/1992.

Il richiamo all'articolo 5 bis, comma 1, della Legge n. 359/92 comporta che il prezzo di alienazione dell'area sia determinato nella misura del 60% della media prevista dall'articolo 13, comma 3, della legge 15 gennaio 1885 n. 2892, ottenuta sostituendo ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli art.li 24 e seguenti del Testo Unico delle imposte sui redditi approvato con DPR 22 dicembre 1986 n. 917.

$$Ve = (Va+RD) / 2 x 0,60 =$$

dove:

Va: è il Valore attuale di mercato delle aree.

RD: è il reddito dominicale rivalutato.

9.3 – Determinazione del valore attuale di mercato delle aree (Va) per il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48

In primo luogo deve determinarsi l'attuale valore di mercato, o venale, delle aree procedendo ad una stima dello stesso bene.

In tale senso è opportuno rammentare che le metodologie utilizzate per la determinazione del “più probabile valore di mercato” di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione;
- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione

Nel caso di utilizzo della **metodologia diretta**, ovvero nel caso in cui si riscontrino beni con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza, ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli ex L. 167/1962 e pertanto alienabile nel libero mercato immobiliare, il valore andrà determinato mediante **stima sintetico/comparativa** sulla base:

- "**FONTI DIRETTE STRUMENTALI**", ossia delle rilevazioni della banca dati immobiliare (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate;
- "**FONTI DIRETTE MERCANTILI**", cioè del prezzo realmente pagato per un determinato immobile.

I valori unitari delle aree dovranno tener presente anche i valori venali delle aree edificabili ai fini I.C.I., dando atto che comunque tali valori potranno variare in relazione alle specifiche valutazioni riportate nella relazioni di stima delle singole aree.

Nel caso di determinazione del valore delle aree tramite **procedimento sintetico**, i valori delle aree

saranno espressi come **incidenza dell'area** rispetto alla superficie commerciale del fabbricato.

L'indice di incidenza area (Ia) è il rapporto tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato.

La formula del confronto indiretto per il calcolo del valore dell'area (Va) è, pertanto, la seguente:

$$Va = Vmf * Ia$$

Dove:

Vmf = valore di mercato del fabbricato (o valore post trasformazione).

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente compresa tra 10/30%)

Sulla base dei massimali di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica approvati da ultimo con determinazione, rep. 742 del 24/03/2015, del Direttore Generale dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della R.A.S., la percentuale massima di costo riconosciuta dalla R.A.S. per l'acquisizione dell'area non può essere superiore al 16% rispetto al massimale di costo.

Laddove, in assenza di mercato attivo, non esista una banca dati di riferimento di aree edificabili nella zona omogenea del fabbricato in esame e non sia pertanto possibile reperire dati sufficienti per una stima di tipo diretto, si ricorrerà al **metodo indiretto analitico** attraverso il criterio del **valore di trasformazione**, ottenendo il valore dell'area dalla differenza tra il valore dell'ipotetico fabbricato realizzabile ed il costo per la sua realizzazione.

Si utilizzerà pertanto la seguente formula:

$$Varea = \frac{(Vfinito - \Sigma_{ctrasf.})}{(1+r)^n}$$

Dove:

$Varea$ = rappresenta il valore venale cercato dell'area

$Vfinito$ = valore del bene finito ovvero del fabbricato che si può realizzare sull'area

$\Sigma_{ctrasf.}$ = somma di tutti i costi di trasformazione compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare

$(1+r)^n$ = fattore di attualizzazione che tiene conto della tempistica di investimento

I valori venali delle aree saranno stimati dall'ufficio tecnico del Servizio Patrimonio o, ove ritenuto opportuno, dall'Agenzia delle Entrate, mediante apposita relazione estimativa.

La stima costituirà parte integrante e sostanziale dei provvedimenti di natura dirigenziale relativi a ciascun procedimento.

9.4 - Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (rif. comma 49 bis, come integrato dall'art. 1 del DM 151/2020)

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione è fissata dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/1998, come integrato dal D.M. n. 151/2020, e modificato, da ultimo, dall'art. 22-bis della Legge 108 del 2021.

Il comma 49 bis dell'art. 31, dispone, infatti, attualmente quanto segue: *“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 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. 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 decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze."

Per quanto sopra indicato si deve inoltre tener presente che l'art. 1, del D.M. n. 151/2020 dispone, quanto segue:

"1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unita' immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed e' ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unita' immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie alla durata massima della convenzione, nel caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni

In merito alla possibile rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione, si deve evidenziare che per norma i vincoli possono essere rimossi dopo che siano **trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento**.

La Legge n. 108/2021 prevede inoltre che il valore il corrispettivo di affrancazione, così come sopra determinato, per la rimozione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, ha come limite massimo:

- a) € 5.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale fino a 125 mq;
- b) € 10.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.

La riduzione prevista dall'art. 1 del D.M. n.151/2020, decade obbligatoriamente nel caso in cui il corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali sia determinato in misura corrispondente al limite massimo definito dall'art. 22-bis della Legge 108/2021

10 – PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

I corrispettivi dovranno essere versati presso la Tesoreria Comunale secondo le indicazioni impartite nelle comunicazioni che verranno inviate agli interessati da parte del Servizio competente.

La stipula dell'atto notarile o della scrittura privata autenticata potrà avvenire soltanto dopo il pagamento del corrispettivo.

11 - CONTRIBUTI PUBBLICI

La rimozione dei vincoli e degli ulteriori vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

12 - SCHEMI DI CONVENZIONE

Gli atti pubblici o le scritture private autenticate dovranno essere stipulati sulla base del contenuto degli Schemi di Convenzione per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, della L. 448/98, e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 47 e 48 della L. 448/98, così come approvati con apposita deliberazione consiliare.

Tali schemi di convenzione potranno subire variazioni, di natura non sostanziale, secondo il giudizio dell'Ufficiale Rogante.