



Comune di Sala Bolognese
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

REGOLAMENTO

**PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI
VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA.**

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione consiliare n. 59 del 27/12/2023

Entrato in vigore dal 28/12/2023



**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI
REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti



Indice generale

PREMESSE.....	3
Articolo 1-Oggetto.....	6
Articolo 2-Finalità.....	6
Articolo 3-Ambito di applicazione.....	6
Articolo 4-Procedura di trasformazione del diritto di superficie.....	7
Articolo 5-Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali.....	7
Articolo 6-Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie.....	7
Articolo 7-Costi del procedimento.....	8
Articolo 8-Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione.....	9
Articolo 9-Termini e conclusione del procedimento.....	9
Articolo 10-Modalità di pagamento.....	9
Articolo 12-Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione.....	10
Articolo 13-Disposizioni transitorie e finali.....	10



PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili con la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con le quali si concedeva in diritto di superficie o in proprietà l'area.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi.

L'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art.3, commi 60 - 65, della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45-50 della L. 448/1998.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Il Comune di Sala Bolognese ha ripetutamente modificato la propria disciplina adeguandola progressivamente alle plurime variazioni legislative dei commi in parola, fino all'approvazione, da ultime, delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 20 del 30/12/2020 e n. 62 del 22/12/2022.

Tuttavia, il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10quinquies inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48. Tale innovazione modifica le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e rimuove i limiti di 5.000 e 10.000 € per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49bis.

Vista l'ulteriore modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere e riportare qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

comma 45: trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da deliberazione del consiglio comunale;

I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai



Servizio Lavori Pubblici Manutenzione-Ambiente e Protezione Civile

sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

comma 46: sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

comma 47: sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

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

comma 48: determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' 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 e' 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 e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.



Comma 49: È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

comma 49bis: sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convenzioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;

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. ((PERIODO SOPPRESSO DAL D.L. 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 20 MAGGIO 2022, N. 51)). 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. ((PERIODO SOPPRESSO DAL D.L. 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 20 MAGGIO 2022, N. 51)). 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.

comma 49ter: sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.

Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

comma 49ter:

In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.



comma 50:

Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Articolo 1-Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell'Allegato tecnico parte integrante del presente regolamento.

Articolo 2-Finalità

1. La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P.. Si è reso pertanto necessario provvedere a una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute.

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i costi del procedimento;
- la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
- i tempi del procedimento;
- i soggetti esclusi;
- le sanzioni;
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3-Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree riportate dei comparti P:E.E.P. presenti nel Comune di Sala Bolognese.

2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.



Articolo 4-Procedura di trasformazione del diritto di superficie

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree PEEP del Comune di Sala Bolognese da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. 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.

Articolo 5-Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree PEEP del Comune di Sala Bolognese possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
5. Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6-Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/1977, alle seguenti condizioni:



a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

2. Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà delle aree comprese nella tabella 1 dell'Allegato tecnico, diverse dalle aree di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

3. Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, fatte salve le esclusioni previste dal presente regolamento.

4. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.

5. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

6. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L. 179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

7. La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 7-Costi del procedimento

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del richiedente dovrà essere corrisposta al Comune la somma pari al 5% dell'importo da corrispondere per la rimozione dei vincoli a titolo di rimborso costi amministrativi.

2. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 possono essere stipulati dal Segretario Generale del Comune di Sala Bolognese, in qualità di ufficiale rogante, qualora lo richieda il cittadino interessato. Per tale stipula, oltre alla somma pari al 5% dell'importo da corrispondere per la rimozione dei vincoli a titolo di rimborso costi amministrativi, dovranno essere versate al Comune le somme dovute per diritti di segreteria, scritturazione e sul valore, nonché per imposta di registro, trascrizione e bollo.



3. Sia nell'ipotesi in cui il cittadino ricorra a un notaio di sua fiducia o che si ricorra ad un notaio incaricato dal Comune per la stipula dell'atto di riscatto, i costi relativi alle pratiche di cui agli Artt. 4, 5, 6 sono a carico del cittadino richiedente.

Articolo 8-Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione

1. Qualora l'alloggio abbia fruito di contributo pubblico, il procedimento di affrancazione dai vincoli contenuti in una convenzione sottoscritta da meno di 20 anni potrà avviarsi solo previa dimostrazione dell'avvenuta restituzione alla Regione della quota di contributo dovuta ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 2313/2019 recante "Nuove disposizioni relative alla restituzione del contributo alla regione per lo svincolo dagli obblighi derivanti da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo".

2. Il soggetto tenuto alla restituzione è il proprietario dell'alloggio che ha ricevuto il contributo o suo erede.

3. L'Allegato 1 alla citata deliberazione di Giunta Regionale "Procedura e modalità di determinazione della somma da restituire per lo svincolo dagli obblighi convenzionali o da atto unilaterale d'obbligo" stabilisce l'ambito di applicazione, le modalità di presentazione della richiesta di determinazione della somma da restituire, il procedimento, la determinazione della somma e le disposizioni generali.

4. La richiesta di determinazione della somma da restituire, presentata alla Regione, deve essere corredata dal parere favorevole allo svincolo del Comune costituente presupposto per il provvedimento regionale. Determinata la somma da versare ed effettuato il versamento, la Regione ne dà comunicazione al Comune per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

Articolo 9-Termini e conclusione del procedimento

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati.

2. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione della domanda.

3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza.

4. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'accettazione emana la determina di approvazione della convenzione di riscatto che sarà stipulata dall'ufficiale rogante.

5. È fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi dell'art. 10 commi 1 e 2 del Regolamento sull'Attività e sui Procedimenti Amministrativi del Comune di Sala Bolognese.

Articolo 10-Modalità di pagamento

La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto con bonifico bancario.



Articolo 12-Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

1. Considerata la legittimità della “affrancazione successiva”, espressamente riconosciuta dalla legge anche a chi non sia più il proprietario dell’abitazione, si ritiene opportuno modificare il sistema sanzionatorio previsto dalle convenzioni originarie, al fine di armonizzarlo con la vigente disciplina.
2. Nel caso di mancata richiesta dell’atto di determinazione comunale del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione e di violazione dell’obbligo di osservare i suddetti limiti di prezzo o di canone, le sanzioni previste dall’originaria convenzione possono comminarsi:
 - a) qualora la vendita avvenga prima che siano decorsi 5 anni dal primo atto di trasferimento;
 - b) qualora sia trascorso un periodo di tempo pari o superiore ad un anno dalla data di stipula dell’atto di compravendita avvenuta in violazione al prezzo massimo determinato dal Comune, senza che il venditore abbia avviato il procedimento di affrancazione presso i competenti uffici del Comune, portandolo poi a conclusione.
3. Si precisa che la modifica al sistema sanzionatorio di cui sopra riguarderà solo le “affrancazioni successive” dai vincoli afferenti ad abitazioni convenzionate da parte di ex proprietari persone fisiche, rimanendo invece invariato quello relativo alle persone giuridiche, ovvero ad immobili convenzionati non adibiti ad abitazione.

Articolo 13-Disposizioni transitorie e finali

1. Per le istanze pervenute entro il 31 Dicembre 2023 si concluderà l’iter secondo la disciplina approvata con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 60/2022, fino alla stipula dei relativi atti di riscatto nei tempi previsti dal procedimento.
2. Alle domande presentate dal 1 Gennaio 2024 compreso si applicherà la disciplina del presente regolamento istruendole in ordine cronologico di ricezione.
3. Per tutte le istanze pervenute dal 1 Gennaio 2024 alla data di approvazione della delibera di Giunta che approverà gli schemi di convenzione la decorrenza dell’avvio del procedimento si intende alla data di esecutività della delibera di Giunta stessa.
4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
5. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme del C.C.



ALLEGATO TECNICO

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti



Indice generale

PREMESSE.....	3
1 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.....	3
1.1. Determinazione del Valore Venale.....	3
1.1.1. Coefficienti di adeguamento.....	4
1.2. Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno.....	4
2 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE.....	4
3 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ANTE LEGGE 17 FEBBRAIO 1992, N. 179.....	5
4 Tabella 1.....	6
5 COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO.....	6
5.1. VINCOLI PEEP.....	6
5.2. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO.....	6



PREMESSE

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23.12.1998 n. 448 normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata e definiscono la modalità di calcolo dei relativi corrispettivi da versare.

Nel presente Allegato si riassumono i criteri e i parametri tecnici, da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione e sostituzione ai sensi del comma 48 (Cc48) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (Cc49bis).

1 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il corrispettivo da versare al Comune, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in misura pari al 60% del valore venale 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.

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie relativo all'unità immobiliare C_{c48} sarà determinato secondo la formula:

$$C_{C48} = C_{C48u} \text{ SCE}$$

con

$$C_{C48u} = [(60\% \cdot V_v) - O_c] \cdot Q_m \quad \text{formula che porta importo min}$$

in cui:

$C_{c48u}^{(1)}$ = Corrispettivo (per quota millesimale) dovuto per la trasformazione in piena proprietà dell'immobile concesso in diritto di superficie.

60% = Percentuale di abbattimento del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n.448/1998;

V_v = Valore Venale dell'area edificabile

O_c = Oneri di concessione del **diritto di superficie** rivalutati

Q_m = Quota millesimale

SCE = superficie commerciale dell'edificio/lotto a suo tempo certificata

- (1) **Si propone** di rivalutare i corrispettivi anno per anno secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con rilevazione effettuata al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui viene avanzata l'istanza di trasformazione o affrancazione.

1.1. Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo massimo O.M.I. a mq di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni e applicare a tali valori un coefficiente di parametrizzazione = 1,30 per portare il valore allo stato ottimo (come da indicazioni della Agenzia Entrate, assimilabile valore al nuovo dei beni).

Per calcolare il valore del terreno si applica una percentuale di incidenza dell'area definita per zone omogenee (Padulle, Sala Bolognese, Osteria Nuova) che si ritiene idonea per l'uso specifico dei riscatti. Nelle Tabelle 1 (relativa alla residenza) sono elencate le zone Peep, extra Peep e degli interventi di edilizia convenzionata che possono accedere alle procedure previste dal Regolamento, affiancate a titolo esemplificativo dai relativi valori al mq (val. OMI min x1,30x % incidenza area) validi per l'anno 2023.



Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato nel momento in cui verrà fatta richiesta di rimozione dei vincoli con la procedura prevista nel *REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA* con atti interni dall'Ufficio Patrimonio, in base ai valori OMI del primo semestre dell'anno precedente e applicato, per tutto l'anno solare di riferimento a quello in cui viene avanzata l'istanza di trasformazione o affrancazione.

Al valore ottenuto come descritto si applicano quindi dei coefficienti di adeguamento idonei a modulare i valori di incidenza delle aree di cui sopra per una migliore perequazione tra i comparti in compensazione dei diversi sistemi costruttivi succedutosi negli anni.

1.1.1. Coefficienti di adeguamento

Si applicano alcuni coefficienti di omogenizzazione dei valori di stima al fine di differenziare su basi oggettive ed eque i reali apprezzamenti di mercato tra tipologia, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

- Vincoli PEEP: coefficiente che individua due fattori differenziali costanti costituiti dalla compresenza anche solo parziale del Comune quale nudo proprietario del terreno e il minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera (riduzione 10%) (tab. 3).
- Tipologia/destinazione dell'edificio: coefficiente che dipende: dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,85 per gli edifici di oltre 3 piani a 1,17 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate) e dalla destinazione per gli immobili diversi dalla residenza (commercio, artigianato, ecc) (tabb. 3 e 5).

$$V_v = val . OMI_{max} \times 1,30 \times Incidenza \text{ area} \% \times Coefficienti \text{ di adeguamento}$$

1.2. Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno

Gli oneri di concessione o cessione versati per l'area sono normalmente indicati nelle relative convenzioni e sono aggiornati sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui viene avanzata l'istanza di trasformazione o affrancazione. Qualora non indicati o non scorporati dagli oneri di urbanizzazione che non sono considerati all'interno delle procedure di riscatto, si fa riferimento ai piani finanziari con i quali sono stati determinati i corrispettivi di cessione o concessione dell'area.

$$O_c = A / SCE$$

A = oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione della porzione di area di competenza dell'edificio/lotto, rivalutati con indici Istat relativi ai prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati

SCE = superficie commerciale dell'edificio/lotto a suo tempo certificata

2 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo degli immobili contenuti nelle convenzioni ex art 35 L. 865/71 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/98.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 DPR 380/2001.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28/09/2020 ha adottato il Decreto n. 151, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi dell'art. 31 c. 49bis della L.448/1998 (così come modificato dall'art. 25Undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018).



Il calcolo del corrispettivo di rimozione/affrancazione dai vincoli Cc49bis delle unità abitative e relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 applicato alla superficie commerciale vendibile attuale risulta essere:

$$C_{C\ 49bis} = C_{C\ 48} \cdot 0,5 \cdot \left(\frac{ADC - ADT}{ADC} \right)$$

in cui:

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

Per determinare il numero anni residui della convenzione la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per difetto. e il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Il DM 151/2020 prevede inoltre che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di cui al comma 2, Cc49bis è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRV_S = C_{C\ 49bis} \cdot 0,5$$

dove:

CRV_S = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

3 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ANTE LEGGE 17 FEBBRAIO 1992, N. 179

Come disciplinato dal comma 46 dell'art. 31 della L448/1998 le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Tenuto conto degli anni già trascorsi dalla cessione in proprietà dell'area (tutte ultra ventennali), si procederà esclusivamente alla determinazione del corrispettivo ai sensi del comma 48, così come già argomentato nel "capitolo 1" del presente riferimento, con la precisazione che il termine "OC" riguarda gli oneri di concessione del diritto di proprietà rivalutati.



4 Tabella 1

ELENCO COMPARTI	OMI* ABITAZIONI CIVILI	COEFFICIENTE DI PARAMETRAZIONE (AGENZIA DELLE ENTRATE)	ABITAZIONI CIVILI	INCIDENZA AREA	VALORE VENALE BASE AREA EDIFICABILE AL MQ
Denominazione	VALORE MIN STATO NORMALE		VALORE MAX STATO OTTIMO		
	€/mq	1,3	€/mq	%	€/mq
OSTERIA NUOVA	€ 1.200,00		€ 1.560,00	24,19%	€ 377,36
SALA	€ 1.400,00		€ 1.820,00	20,98%	€ 381,84
PADULLE	€ 1.400,00		€ 1.820,00	23,19%	€ 422,06

* A TITOLO ESEMPLIFICATIVO VALORI OMI 1° SEMESTRE 2023

5 COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO

5.1. VINCOLI PEEP

Intercetta due fattori differenziali costanti costituiti dalla compresenza anche solo parziale del Comune quale nudo proprietario del terreno e il minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera. (coeff. 0.90)

5.2. TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

Coefficiente che dipende dalla tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze

TIPOLOGIA EDIFICI RESIDENZIALI	COEFFICIENTE
Singole, Bifamiliari,abbinare con ingressi indipendenti, palazzine 2p+pt ≤ 4 alloggi	1,17
Schiere, duplex palazzini 2p+pt >4 e ≤ 10 alloggi	1,05
appartamenti, palazzine 2p+pt >10 alloggi o 3p + pt	1
Edifici > 3p+pt	0,85