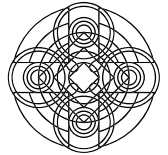




Comune di Bologna

Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio
Settore Edilizia e Patrimonio
U.I. Tecnica



Sostenibilità
è Bologna

OGGETTO: CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL RECESSO ANTICIPATO DAI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVO ALLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

1 RICHIAMO NORMATIVO

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata D.L. 21 MARZO 2022, N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 20 MAGGIO 2022, N. 51 stabilisce che:

comma 45

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 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

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

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

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 è 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 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. ((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 49-ter

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 49-quater

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.

Il Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" il Ministero dell'Economia e delle Finanze stabilisce inoltre:

Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione

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, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota

millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è 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:

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

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'unità 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 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV \cdot 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Art. 2 - Dilazione di pagamento

1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

2 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.

$$C_{C48u} = [(60\% \cdot V_v) - O_c] \cdot Q_m$$

$C_{C48u}^{(1)}$ = 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

$O_c^{(2)}$ = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

Q_m = Quota millesimale

(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.

- (2) Per quanto concerne le convenzioni stipulate negli anni 1998 e 1999, in coerenza con quanto deliberato dalla Giunta Comunale con atto Prog. 135/2013 si assumerà a riferimento il valore medio di cui al riferimento tecnico P.G. 145881/2013.
- (2) Per quanto riguarda le convenzione stipulate nell'anno 2003 e successivi atti integrativi, in coerenza con quanto deliberato dalla Giunta Comunale con atto Prog. 180/2014 si assumerà a riferimento il valore medio di cui al riferimento tecnico P.G. 1191014/2014.

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

Per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, locazione e di qualsiasi vincolo di natura soggettiva, il corrispettivo da versare è determinato ai sensi del DM 151/2020 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", ovvero il corrispettivo è pari al 50% del corrispettivo - proporzionale alla quota millesimale di ogni singola unità immobiliare - dovuto per la cessione in proprietà delle aree già concesse con diritto di superficie come esposto nel paragrafo precedente ed è inoltre ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione originaria ed il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione rapportata alla durata complessiva dell'originaria convenzione, secondo la seguente formula :

$$CRV = C_{C48} \cdot Qm \cdot 0,5 \left(\frac{ADC - ADT}{ADC} \right)$$

dove

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc₄₈ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art 31, comma 48 della legge 448/98

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC ⁽¹⁾ = Numero degli anni ,o frazione di essi , trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

(1) Si propone di arrotondare per difetto all'intero le frazioni di anno e 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 affrancazione.

Che l'art 1 comma 3 stabilisce, 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 del corrispettivo CRV come sopra calcolato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula :

$$CRV_s = CRV \cdot 0,5$$

dove

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Detta previsione non trova applicazione alle convenzioni sottoscritte tra il Comune di Bologna e le cooperative/imprese di costruzione ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/71, in quanto le limitazioni previste in tali convenzioni sono di durata ventennale ed esattamente ivi descritte.

4 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 "paragrafo 2" del presente riferimento, con la precisazione che il termine "O_C" riguarda gli oneri di concessione del diritto di proprietà rivalutati.

Il Tecnico relatore
Dott. Matteo Rapinatore
f.to digitalmente

Il Direttore
Arch. Mauro Muzzi
f.to digitalmente