

**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 del Consiglio Comunale n. 10 del 3 aprile 2023.

In vigore dal 3 aprile 2023

INDICE

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti	1
PREMESSE.....	3
Articolo 1- Oggetto	5
Articolo 2- Finalità	5
Articolo 3- Ambito di applicazione.....	5
Articolo 4 - Procedura di trasformazione del diritto di superficie.....	5
Articolo 5 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali	6
Articolo 6 - Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie	6
Articolo 7 - Costi del procedimento	7
Articolo 8 - Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione	7
Articolo 9 -Termini e conclusione del procedimento.....	7
Articolo 10 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie	8
Articolo 11 - Penali per mancata richiesta dell'atto di determinazione.....	9
Articolo 12 - Disposizioni transitorie e finali	9

PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate a 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.

Il Comune di Seriate ha inizialmente disciplinato l'accesso, il calcolo dei corrispettivi e le modalità di riscatto con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2008 per il riscatto delle aree P.E.E.P. coerente con la normativa nazionale all'epoca vigente.

L'introduzione dell'art. 3, commi 75-81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, dietro il pagamento di 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.

Negli ultimi mesi 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. 22 bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10 quinquies 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., Extra PEEP, L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.), riassumere 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;
- **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;
- **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;

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

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

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

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., o comunque assimilate o assimilabili, compreso il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell'Allegato tecnico che costituisce 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. o comunque assimilate o assimilabili. 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;
- le modalità di rateizzazione
- i soggetti esclusi;
- le sanzioni;
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree riportate nelle Tabelle 1 e 2 dell'Allegato tecnico, nonché alle aree P.I.P.

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. Comparti a destinazione residenziale e residenziale con presenza di locali commerciali/uffici

- a) La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree di cui alle Tabelle 1 e 2 dell'Allegato tecnico 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.
- b) 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.

2. Piano insediamenti produttivi

a) Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree del Piano per gli Insediamenti Produttivi, la modalità rimane invariata ed è quella recepita nella deliberazione n. 18 del 9 marzo 2009 e dalla determinazione n. 463 del 26 marzo 2010. Il prezzo di riscatto del diritto di superficie nel P.I.P. viene calcolato adeguando annualmente il valore di riscatto della prima stima (deliberazione consiliare 18/2009) all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

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, soggetto 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 di cui alla Tabella 1 dell'Allegato tecnico, 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 persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di

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

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

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

5. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 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 a osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione, in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

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

Articolo 7 - Costi del procedimento

1. Alla presentazione di ogni istanza dovrà essere corrisposta dal richiedente¹ al Comune la somma di € 300,00 a titolo di rimborso costi amministrativi da sostenere.

2. La somma da versare al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi è aumentata di € 50,00 in caso di rateazione per importi superiori a € 5.000, di cui al successivo art. 10.

3. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 possono essere stipulati dal Segretario Generale del Comune di Seriate, in qualità di ufficiale rogante, qualora lo richieda il cittadino interessato. Per tale stipula, oltre alla somma di € 300,00, a titolo di rimborso costi amministrativi già versati, dovranno essere versate al Comune le somme dovute per diritti di segreteria, scritturazione e sul valore, nonché per imposta di registro, trascrizione e bollo.

4. Nell'ipotesi in cui il cittadino ricorra a un notaio di sua fiducia per la stipula dell'atto di riscatto, dovrà corrispondere al Comune unicamente la somma di € 300,00, a titolo di rimborso costi amministrativi oltre all'eventuale maggiorazione di € 50,00, di cui al precedente comma 2.

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.

Articolo 9 - Termini e conclusione del procedimento

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

¹ per ogni istanza si intende sia quella finalizzata al riscatto del diritto di superficie nei PEEP che nei PIP e la rimozione dei vincoli convenzionali come meglio definito agli articoli 4 e 5 del presente regolamento

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 60 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza.
4. È fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi dell'art. 7 commi 1 e 2 del Regolamento del procedimento amministrativo del Comune di Seriate.

Articolo 10 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.
2. Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a € 5.000,00. In caso di pagamento dilazionato la somma da versare al Comune a titolo di rimborso costi amministrativi sarà aumentata di € 50,00 e sono prescritte le seguenti indicazioni:

- Il pagamento sarà ripartito in tre rate con scadenza:
 - 1a rata: 40% dell'intera somma da versare alla sottoscrizione della "Convenzione per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie";
 - 2a rata: 30% dell'intera somma entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
 - 3a rata: 30% dell'intera somma corrispondente al saldo entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

In caso di pagamento rateizzato, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e presentare adeguata garanzia fidejussoria bancaria od assicurativa pari al valore delle residue rate comprensive degli interessi.

Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto.

- La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
- La garanzia fideiussoria dovrà:
 - a) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
 - b) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
 - c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante

a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Seriate dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

La quietanza di pagamento del corrispettivo di riscatto deve essere esibita al Notaio rogante l'atto di convenzione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

La stipula notarile potrà avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo o, in caso di pagamento rateizzato, dopo il pagamento della prima rata del 40%.

Articolo 11 - Penali 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 delle penali eventualmente 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 a 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 a immobili convenzionati non adibiti ad abitazione.

Articolo 12 - Disposizioni transitorie e finali

1. Alle domande presentate dal 21 Maggio 2022 compreso si applicherà la disciplina del presente regolamento istruendole in ordine cronologico di ricezione.

2. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.

3. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme del C.C.

ALLEGATO TECNICO

***al Regolamento per la trasformazione del diritto di
superficie ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati
in edilizia convenzionata a destinazione
residenziale/commerciale***

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

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 (**C_{c48}**) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (**C_{c49bis}**).

1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (**C_{c48}**)

Il comma 48 art. 31 L 448/98 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001, in sintesi il Valore Venale dell'area.

1a) Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si considera quale riferimento iniziale al prezzo massimo O.M.I. a mq. di superficie lorda delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni in stato conservativo *ottimo* se disponibile oppure in stato conservativo normale applicando a quest'ultimo valore 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 che si ritiene idonea per l'uso specifico dei riscatti pari al 18%. Nelle **Tabelle 1** (relativa alla residenza) e **2** (relativa alle destinazioni diverse dalla 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 max x1,30x % incidenza area) validi per il semestre in corso alla data della richiesta.

Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato annualmente 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.

Per determinare il Valore Venale ai fini del corrispettivo unitario **CU_{c48}** occorre poi considerare che si tratta in prevalenza di piani P.E.E.P. realizzati dagli anni '70/80/90 ad oggi che insistono su aree in buona parte concesse in diritto di superficie che non sono in grado di esprimere, appieno e ora, la propria potenzialità edificatoria; queste aree infatti possono essere svincolate dai limiti di disposizione e godimento dell'immobile, ma restano comunque gravate da vincoli di altra natura rispetto ad aree da edificare in libero mercato.

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.

Coefficienti di adeguamento

Si applicano alcuni coefficienti di omogeneizzazione 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)**.

Avvio comparto: indice riferito all'anno di avvio comparto, necessario per intercettare la vetustà e la qualità costruttiva degli immobili, progressivamente migliorata (riduzione max 45%) **(tabelle 3 e 4)**.

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, ecc.) **(tab. 3)**.

Per la definizione delle tipologie commerciali, la suddivisione è effettuata in base alla dimensione degli esercizi di vicinato che abbiano una SV (superficie di vendita escluse le pertinenze accessorie) inferiore o uguale a 250 mq.; mentre le medie strutture di vendita sono le unità con SV maggiore di 250 mq. Le destinazioni direzionali e terziarie sono assimilati agli esercizi di vicinato. Le unità immobiliari accessorie (garage, magazzini, ecc.) sempre ai fini dell'individuazione tipologica, sono assimilate ai locali principali.

Valore Venale = val. OMI max x 1,30 x inc.area% x coefficienti di adeguamento

1b) 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 a fine anno e fermi per l'anno solare di riferimento. 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.

Oneri Pagati rivalutati = A

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.

Il corrispettivo dell'area **CA_{c48}** è rappresentato nella formula:

$$\mathbf{CA_{c48} = (60\% \times \text{Valore Venale}) - \text{Oneri Pagati rivalutati}}$$

Per continuità procedurale al corrispettivo dell'area **CA_{c48}** dovuto per ogni unità immobiliare è applicato alla quota millesimale di competenza dell'immobile.

I millesimi di riferimento sono quelli espressi dalle tabelle approvate dalle assemblee dei condomini interessati

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie relativo all'unità immobiliare Cc48 sarà determinato secondo la formula:

$$\mathbf{C_{c48} = CA_{c48} \times \text{quota millesimale}}$$

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente, nei termini previsti dal procedimento, fino alla stipula dell'atto di riscatto.

2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C_{c49bis})

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 **C_{c49bis}** delle unità abitative e relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 applicato alla superficie commerciale vendibile attuale risulta essere:

$$\mathbf{C_{c49bis} = C_{c48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC}$$

ADC: numero degli anni di durata della convenzione

ATC: anni 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, **C_{c49bis}** è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRVs = C_{c49bis} \times 0,5}$$

dove: **CRVs** = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

INDICAZIONI FINALI

Il calcolo dei corrispettivi sarà effettuato riferito alla data di presentazione della domanda e resta invariato per un anno dalla comunicazione all'interessato.

Tabella 1 - Residenza

ELENCO COMPARTI	
IN DIRITTO DI SUPERFICIE PZ 167	
Condominio La Casa	
Condominio Marinella	
Condominio Maldura 1 appartamenti	
Condominio Maldura 2	
Condominio Maldura 3	
Residence Marinella	
Complesso Cinqueemme appartamenti	
Complesso Cinqueemme villette	
Condominio Abitare	
Condominio MAO 2 appartamenti	
Condominio Marinella 2	
Condominio Marinella 2 villette	
Villette v.le Monte Campione 2/16	
Villette v.le Monte Campione 18/28	
Condominio Cinqueemme	
Condominio Valentina	
Condominio Sirio	
Condominio Davide	
Condominio Arcobaleno	
Condominio Arca Uno e Arca Due	
IN DIRITTO DI PROPRIETA' PZ 167	
Condominio Trap	
Cooperativa Sebina	
Cooperativa Febo	
Condominio Marinella	
Condominio Erika	
Condominio Febo	
IN DIRITTO DI PROPRIETA' L. 10/77	
P.I.R. "Convento" di via A. da Giussano	
Condominio Torre 2 di via G. Marconi 40	
Cooperativa Sebina / General Medical Merate – via Partigiani	

Tabella 2 - Altre destinazioni

DESTINAZIONE COMPARTI	ELENCO COMPARTI
COMMERCIALE e/o UFFICI	Condominio Maldura 1 negozi
	Complesso Cinqueemme negozi
	Condominio MAO 2 negozi

Gli elenchi non sono da ritenersi esaustivi

Tabella 3

Coefficienti di adeguamento

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)

AVVIO COMPARTO: indice calcolato dalla data di avvio comparto. Il coefficiente intercetta anche la qualità costruttiva degli immobili progressivamente migliorata negli anni (coeff. da 0,70 a 1,00) **(vedi tab. 4)**

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO coefficiente che dipende da:

tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze

- 1,17: singole, bifamiliari, abbinare con ingressi indipendenti, palazzine fino a 3 alloggi
- 1,05: schiere e assimilabili, palazzine di 4 alloggi, duplex fino a 10 alloggi
- 1,00: appartamenti in palazzina > di 4 alloggi fino a 3p + pt e duplex > 10 alloggi fino a 3p+pt
- 0,85: edifici > 3p+pt

destinazione per le unità immobiliari diverse dalla residenza

- 1,18: Commercio Media Struttura
- 1,00: Terziario – Direzionale – Commercio Esercizi di vicinato

Coefficienti di adeguamento
Tab. 4 - Avvio del comparto

anni trascorsi dalla stipula della 1^ convenzione comparto	coefficiente avvio del comparto 2023
49-50	0,55
48-49	0,56
47-48	0,57
46-47	0,58
45-46	0,59
44-45	0,60
43-44	0,61
42-43	0,62
41-42	0,63
40-41	0,64
39-40	0,65
38-39	0,66
37-38	0,67
36-37	0,68
35-36	0,69
34-35	0,70
33-34	0,71
32-33	0,72
31-32	0,73
30-31	0,74
29-30	0,75
28-29	0,76
27-28	0,77
26-27	0,78
25-26	0,79
24-25	0,80
23-24	0,81
22-23	0,82
21-22	0,83
20-21	0,84
19-20	0,85
18-19	0,86
17-18	0,87
16-17	0,88
15-16	0,89
14-15	0,90
13-14	0,91
12-13	0,92
11-12	0,93
10-11	0,94
9-10	0,95
8-9	0,96
7-8	0,97
6-7	0,98
5-6	0,99
4-5	1,00
3-4	1,00
2-3	1,00
1-2	1,00
0-1	1,00
0	1,00