



COMUNE DI PELAGO

ALLEGATO TECNICO

*al 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

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 Legge 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 Legge 179/1992, e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 D.P.R. 327/2001, in sintesi il Valore Venale dell'area.

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

1a) Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati, per determinare il valore delle aree si considera il riferimento iniziale al prezzo medio Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) a mq. di superficie lorda delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni.

Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato annualmente con atti interni dall'Ufficio competente, in base ai valori O.M.I. del primo semestre dell'anno precedente e applicato per tutto l'anno solare di riferimento.

Valore Venale = val. medio O.M.I.

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.

1c) Formula per la determinazione del corrispettivo unitario di trasformazione CU_{c48}

Il corrispettivo unitario CU_{c48} è rappresentato nella formula:

$$CU_{c48} = (60\% \times \text{Valore Venale}) \times 0,50 - \text{Oneri Pagati rivalutati}$$

Il corrispettivo così determinato non può essere superiore a quello delle aree attualmente cedute in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 art. 31 Legge 23.12.1998 n. 448.

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.

Il corrispettivo è ridotto inoltre del 50% così come previsto nel comma 48 (*è facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento*).

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 predetto comma 49bis così recita: *“I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie **possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento**, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, **per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo**. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune*

*deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. **La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati***".

Il 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 Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, completa il contenuto del novellato art. 31 co. 49 bis della L. 448/98, nella parte in cui veniva sancito che << *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative ... possono essere rimossi ... 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 risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*>>.

Infatti, il citato Decreto ha stabilito la suddetta percentuale di corrispettivo.

L'art. 1 del predetto Decreto Ministeriale conferma la competenza del Comune alla determinazione del corrispettivo in esame, chiarendo precisamente le modalità di calcolo di tale corrispettivo.

Il corrispettivo in esame è inferiore al corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art. 31 L. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie sugli alloggi in diritto di proprietà sugli stessi, e più precisamente il corrispettivo del comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/98 è pari al 50% del corrispettivo del comma 48. Comma 48 a cui il comma 49bis espressamente rinvia.

Per poter correttamente determinare il corrispettivo dovuto in caso di convenzione di affrancazione ai sensi dell'art. 31 co. 49bis (L. 448/98), occorre innanzitutto determinare il corrispettivo individuato dal comma 48 (dell'art. 31 L. 448/98), che è pari "**al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati...** Comunque il costo dell'area così determinato **non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47**".

Quindi, la prima riduzione del corrispettivo di affrancazione degli alloggi è già insita nel comma 48 (facoltà di riduzione fino al 50%), applicata la quale, sarà definita la base di calcolo per il comma 49bis; base di calcolo a cui il comma 49 bis consente di applicare un'ulteriore riduzione, pari al 50% della suddetta base di calcolo.

A ciò, l'art. 49 bis riconosce una terza riduzione, stavolta proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria.

Alla luce di ciò, il calcolo del corrispettivo di rimozione/affrancazione dai vincoli C_{c49bis} delle unità abitative e relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 risulta essere:

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

in cui:

C_{c49bis} è il corrispettivo rimozione dei vincoli

C_{c48} è il corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 L. 48/98

QM è la quota millesimale dell'alloggio

ADC è il numero degli anni di durata della convenzione

ATC è il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula 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.

Con riferimento all'ultima parte della funzione " $(ADC - ATC) / ADC$ " che indica la riduzione proporzionale al tempo trascorso dalla stipula dell'originaria convenzione, occorrerà tener conto della circostanza che spesso le convenzioni non hanno un termine di durata, bensì una efficacia indefinita, come sancito anche dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (SS. UU. 18135/2015).

Pertanto, in tali casi, il valore " ADC " sarà da considerarsi **infinito** e quindi la funzione " $(ADC - ATC) / ADC$ " darà sempre valore pari ad uno, senza comportare alcuna riduzione del corrispettivo, che dunque sarà determinato solo da $C_{c48} \times QM \times 0,5$.

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:

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

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 fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di trasformazione/sostituzione/affrancazione che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.