



Città di Rionero in Vulture

Provincia di Potenza

Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

Via Raffaele Ciasca, 8 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)
Tel. 0972 729111 - www.comune.rioneroinvulture.pz.it
P.I. 00778990762 - C.F. 85000990763
PEC protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it
Cod.Istat 076066 - Cod. Catasto H307

Allegato "A"
alla Delibera
G.C. n.168 del
08.11.2022

DISCIPLINARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI P.E.E.P. DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE

(art. 31 – c. 45 e seguenti – Legge n. 448 del 23/12/1998 e ss.mm.ii.)

(Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020 – pubblicato sulla G.U.R.I. n. 280 del 10/11/2020)

2° AGGIORNAMENTO ai sensi dell'Art. 10 quinquies D.L. 21/2022 convertito nella Legge 51/2022

Approvato con Delibera di Giunta comunale n° 168 del 08.11.2022

Firmato digitalmente da

PASQUALE D'URSO

CN = PASQUALE D'URSO
SerialNumber = 71917681651026942N
C = IT





Comune di RIONERO IN VULTURE
Provincia di Potenza

Sommario

DISCIPLINARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI P.E.E.P. DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE	2
CAPO I^ - PROCEDIMENTI	2
Art. 1. Oggetto del Disciplinare	2
Art. 2. Soggetti abilitati	2
Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione	3
Art. 4. Atti di trasformazione/Affrancazione e Spese	4
Art. 5. Versamento del corrispettivo	4
Art. 6. Garanzia fideiussoria	4
CAPO II^ - DEFINIZIONI	5
Art. 7. Tipologie Edilizie (TE)	5
Art. 8. Quota Millesimale (QM)	6
Art. 9. Oneri di Concessione del Diritto di Superficie e del Diritto di Proprietà (OC)	6
Art. 10. Indice di rivalutazione ISTAT (IR)	7
Art. 11. Volume Edificio (VOL)	7
Art. 12. Valore Venale Unitario dell'Area (VA)	7
Art. 13. Riduzione del Valore Venale (RID)	8
Art. 14. Anni Residui alla Scadenza della Convenzione (T.Res.)	8
Art. 15. Durata della Convenzione (Dur.)	9
CAPO III^ - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO	9
Art. 16. Modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	9
Art. 17. Modalità di calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione	10
Art. 18. Contributi pubblici	10
Art. 19. Norme di rinvio	11



DISCIPLINARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEI P.E.E.P. DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE

CAPO I[^] - PROCEDIMENTI

Art. 1. Oggetto del Disciplinare

Il presente Disciplinare ha per oggetto, secondo le modalità di cui all'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i., dal Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, dall'art. 22 bis del D.L. n. 77 del 31/05/2021, convertito con modificazioni nella legge n. 108 del 29/07/2021 (GU n.181 del 30-7-2021 - Suppl. Ordinario n. 26), dall'art. 10 quinquies D.L. n. 21 del 21 marzo 2022 convertito nella Legge n. 51 del 20 maggio 2022 e dall'art. 37 ter della legge di conversione n. 79 che ha modificato il D.L. n. 36 del 30 aprile 2022 (norma transitoria):

- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971, nel Comune di Rionero in Vulture;
- l'affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, sia per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie sia per quelli realizzati su aree concesse in diritto di proprietà, di cui all'art.35 comma 8 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., precedentemente all'entrata in vigore della legge n.179/1992 con convenzioni di cui all'art.8 commi 1-4-5- Legge n.10/77 (ora art.18 DPR n.380/2001), nel Comune di Rionero in Vulture.

Il presente Disciplinare ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Le finalità del Disciplinare sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito dei vari PEEP non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originarie stipulate tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti assegnatari delle Aree PEEP.

Art. 2. Soggetti abilitati



1) Trasformazione del diritto di superficie in proprietà: possono ottenere la cessione in proprietà le persone fisiche proprietari di alloggi e relative pertinenze, ovvero che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, realizzati in aree PEEP, già concesse in diritto di superficie.

2) Rimozione dei vincoli convenzionali: possono rimuovere i limiti convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, i soggetti singoli, proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzati in aree PEEP concesse in diritto di superficie (in tal caso la rimozione può avvenire contestualmente alla trasformazione in proprietà) o concesse a suo tempo direttamente in proprietà o precedentemente trasformate in proprietà.

Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie e/o di affrancazione dal vincolo di prezzo massimo deve essere presentata dall'interessato al protocollo comunale, in forma cartacea oppure per via telematica tramite posta elettronica certificata, sul modello appositamente predisposto e allegato al presente disciplinare, accompagnata dalla documentazione tecnico/amministrativa (obbligatoria) ivi indicata.

Il Comune entro 90 giorni dalla richiesta, comunicherà nelle forme di legge a ciascuno dei soggetti interessati che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio immobile e pertinenze, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (e contestuale rimozione dei vincoli di prezzo massimo), sia per la sola rimozione/affrancazione dai vincoli di prezzo massimo.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto allegato al presente disciplinare, da trasmettere al protocollo delle Ente), l'interessato dovrà allegare l'attestazione del versamento di un acconto pari al 20% del corrispettivo totale e indicherà il nominativo del Notaio di fiducia per la stipula dell'atto.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà sancito il corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o di locazione sulla base dello schema di convenzione.

Il corrispettivo così determinato resterà invariato fino alla data del rogito da stipularsi entro 30 giorni dall'accettazione, previo versamento del saldo, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate con il Responsabile dell'Ente delegato fin d'ora alla sottoscrizione dell'atto per il Comune e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.



In caso di rateizzazione della quota di saldo (80% del corrispettivo totale), prevista dal successivo art. 5, il rogito avverrà entro 30 giorni dalla data di versamento dell'ultima rata trasmessa al Comune ovvero, in caso di fideiussione, dalla data di trasmissione di quest'ultima.

Art. 4. Atti di trasformazione/Affrancazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione saranno formalizzate con apposito atto notarile registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto secondo lo schema approvato dal Comune, che costituisce una traccia, non vincolante per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

I soli vincoli di prezzo massimo possono essere rimossi anche con scrittura privata autenticata.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti gli atti suddetti, sono a totale carico del proprietario/richiedente/acquirente.

Art. 5. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato alla Tesoreria del Comune di Rionero in Vulture, nelle modalità comunicate dall'ufficio preposto.

Le relative quietanze dei versamenti in acconto e a saldo devono essere esibite all'ufficiale rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 20% del corrispettivo come riportato nel precedente art. 3, il saldo del restante 80% potrà essere versato, su richiesta dell'interessato, anche in numero 4 rate quadrimestrali (comprendendo gli interessi legali) dalla data di accettazione della proposta di trasformazione o di affrancazione, purché l'importo complessivo del corrispettivo dovuto sia superiore a Euro 3.000,00.

Per importi complessivi inferiori o uguali a Euro 3.000,00 il saldo potrà essere effettuato in numero 2 rate quadrimestrali.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo ovvero, in caso di fideiussione, dopo il versamento dell'acconto e della trasmissione della garanzia con le caratteristiche di cui all'articolo successivo.

Art. 6. Garanzia fideiussoria

La polizza fideiussoria, a garanzia dell'importo a saldo comprensivo degli interessi legali, rilasciata da imprese bancarie o primarie compagnie 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.

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.

CAPO II[^] - DEFINIZIONI

Art. 7. Tipologie Edilizie (TE)

Sono ammesse ai procedimenti oggetto dei presenti criteri, tutte le tipologie edilizie esistenti nelle aree PEEP del Comune di Rionero in Vulture con cui sono state realizzati per edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari.

Nello specifico le tipologie edilizie possono essere identificate come:

Tipologia a torre (coefficiente intrinseco 1,00), ovvero quegli edifici che presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi tra i seguenti caratteri:

- presenza di tutti i fronti liberi;
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano;
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scala e/o ascensore;
- sviluppo solitamente in altezza;

Tipologia in linea (coefficiente intrinseco 1,20), caratterizzata da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce in funzione del numero dei piani serviti;

Tipologia a blocco (coefficiente intrinseco 1,30), che discendono da quelle in linea, di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliari sono accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale;

Tipologia a schiera (coefficiente intrinseco 1,50), ovvero le unità abitative aggregate, caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore ed il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta (coefficiente intrinseco 1,80), ovvero l'abitazione isolata che si sviluppa da cielo a terra e ha un giardino privato più o meno esteso di esclusiva pertinenza;



questa tipologia edilizia si caratterizza, ma non necessariamente come "unifamiliare" o "bifamiliare".

Coefficienti incrementali estrinseci

I *coefficienti incrementali estrinseci* devono tener conto, in relazione alla specifica area oggetto di valutazione, della immediata accessibilità alla pubblica via, della presenza nelle vicinanze delle urbanizzazioni primarie (entro un raggio di 20 metri) e secondarie (entro un raggio di 500 metri), della qualità edilizia intrinseca dell'area (pendenze inferiori al 15%), particolari vedute panoramiche, ecc., quali:

<i>Condizioni specifiche dell'area</i>	<i>Coefficienti incrementali estrinseci</i>
<i>Immediata accessibilità da pubblica via (entro 10 metri dal confine)</i>	+ 5%
<i>Presenza urbanizzazioni primarie (entro un raggio di 20 metri)</i>	+ 5%
<i>Presenza di urbanizzazioni secondarie – solo aree residenziali (entro un raggio di 500 metri)</i>	+ 5%
<i>Qualità intrinseca del lotto</i>	+ 5%
<i>Particolari vedute panoramiche</i>	+ 5%

Tutti i coefficienti potranno, se del caso, essere rivisti annualmente, sulla base delle condizioni di mercato, di eventuali nuove disposizioni legislative e in considerazione delle modificazioni dell'indice ISTAT, attraverso delibera proposta dalla Giunta Comunale, da ratificare in Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio dell'Ente.

Art. 8. Quota Millesimale (QM)

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

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie commerciabile della medesima unità immobiliare con la superficie commerciabile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Art. 9. Oneri di Concessione del Diritto di Superficie e del Diritto di Proprietà (OC)

Per oneri di concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune (compreso espropri) per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione, comprensivo, se del caso, anche della somma pagata/sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dallo stesso concessionario (escluso le derivazioni e/o gli allacci ai sistemi a rete (acqua, gas, telefonia, fognatura, energia elettrica, ecc.) delle utenze del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari) , il tutto opportunamente documentato e come risultante dai documenti ufficiali (convenzione, ecc.),.



Dal conteggio del corrispettivo di cui ai successivi articoli è esclusa in ogni caso la retrocessione o detrazione, da parte del Comune e a vantaggio dei proprietari degli edifici, degli oneri di cui al comma 1.

Art. 10. Indice di rivalutazione ISTAT (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo.

Art. 11. Volume Edificio (VOL)

Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie.

Art. 12. Valore Venale Unitario dell'Area (VA)

Il Valore Venale Unitario dell'Area (VA), per analogia applicativa, viene stimato nella misura stabilita annualmente dal Consiglio comunale con proprio deliberato in occasione della *"Verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, che potranno essere ceduti in diritto di proprietà o in diritto di superficie"*, declinando i principi ispiratori lì delineati di valore di mercato unitario dell'area in funzione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e, quindi, di alloggi di tipo sociale, da un lato, e rapportando detto valore all'effettivo indice di fabbricabilità fondiaria del lotto e riparametrando il tutto con i coefficienti incrementali (cfr. art. 7) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'insediamento abitativo, dall'altro lato, tutto ciò in coerenza e conformità all'art. 10 quinquies della legge 51/2022, di modifica dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, secondo cui *"48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 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..."*



Valore Fondiario – V.F. (ultimo aggiornamento - cfr. DCC n. 17 del 31/05/2022):

Indice fondiario medio di riferimento							
I.F. da 0,5 al mc/mq	I.F. da 1,0 a 1,5 mc/mq	I.F. da 1,5 a 2,0 mc/mq	I.F. da 1,5 a 2,0 mc/mq	I.F. da 2,0 a 2,5 mc/mq	LF. da 2,5 a 3,0 mc/mq	LF. da 3,0 a 3,5 mc/mq	LF. oltre 3,5 mc/mq
+20%	+15%	+10%	+00%	-10%	-15%	-20%	-30%
Valore di mercato del lotto							
€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
€. 83,35	€. 79,88	€. 76,41	€. 69,46	€. 62,51	€. 59,05	€. 55,57	€. 48,62

Formula di calcolo:

$$VA^{€/mq} = \{VF \times [1 + (\Sigma \text{coefficienti incrementali estrinseci})] \times TE\}$$

dove:

- **VF** (Valore Fondiario) corrisponde al valore di mercato per mq del lotto fondiario, ponderato in rapporto all'effettivo indice di fabbricabilità fondiario così come indicato nella precedente tabella;
- **Σ coefficienti incrementali estrinseci** corrisponde alla sommatoria dei coefficienti applicabili di cui alla precedente tabella riportata all'art. 7
- **TE** corrisponde al **coefficiente intrinseco** della tipologia edilizia specifica di cui all'art. 7

Art. 13. Riduzione del Valore Venale (RID)

Non è prevista nessuna ulteriore riduzione dal novellato art. 31, comma 48, della L. 448/1998, così come sostituito dall'art. 22 bis del D.L. n. 77 del 31/05/2021, convertito con modificazioni nella legge n. 108 del 29/07/2021 (GU n.181 del 30-7-2021 - Suppl. Ordinario n. 26), in quanto il primo periodo del comma 48 è stato abrogato dall'art. 10 quinquies della legge 51/2022.

Art. 14. Anni Residui alla Scadenza della Convenzione (T.Res.)

Gli anni residui alla scadenza della convenzione vengono calcolati aggiungendo alla data della convenzione il numero di anni previsti per la durata della stessa e sottraendo all'anno ottenuto l'anno in cui viene effettuata l'affrancazione (Esempio: per una Convenzione del 1983 con durata di 99 anni e affrancazione effettuata nel 2021, T.Res. = 1983 + 99 - 2021 = 64).



Art. 15. Durata della Convenzione (Dur.)

Corrisponde alla durata della convenzione originaria specifica.

CAPO III^ - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 16. Modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

"Art. 31 – comma 48 – L. 448/98 (come modificato dall'art. 10 quinquies della legge n. 51 del 20/05/2022 di conversione del D.L. n. 21 del 21/03/2022):

*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 di quello determinato ai sensi **dell'art. 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..."*

"Art. 37, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità:

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile.

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**Vt**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 45 – 48 e ss.mm.ii., e determinato, quindi, attraverso la seguente operazione:

$$Vt = \{[(VA^{\text{€/mq}}) \times 60\%] - [(OC \times IR)] \times QM\}$$

dove:

- **VA**^{€/mq} corrisponde al valore fondiario dell'area di cui all'art. 12;
- **60%** (riduzione valore art. 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998)
- **OC** corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 9;
- **IR** corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 10;
- **QM** corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 8.



Formula finale:

$$Vt = \{[(VA) \times 60\%] - [(OC \times IR)] \times QM\}$$

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione (comma 48 art 31 legge 448/98).

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art 31 legge 448/98).

In caso siano trascorsi più di vent'anni dalla stipula della convenzione originaria, con la stipula della nuova convenzione per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà vengono rimossi tutti i vincoli di godimento dell'immobile per la quota parte di riferimento.

Art. 17. Modalità di calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione

Il corrispettivo dovuto per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione (**Va**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 49bis – 49ter – 49quater e ss.mm.ii. e dal Decreto Mef n. 151/2020, per concessioni in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Va = Vt \times 0,50 \times T.Res. / Dur$$

dove:

- **Vt** corrisponde al corrispettivo per trasformazione come calcolato all'art. 16;
- **T.Res.** corrisponde agli anni residui alla scadenza della convenzione di cui all'art. 14;
- **Dur** corrisponde alla durata della convenzione di cui all'art. 15.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata (**Dur**) compresa tra 60 e 99 anni, il valore **Va** è ulteriormente moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$Vs = Va \times 0,50$$

Art. 18. Contributi pubblici

La trasformazione, del diritto di superficie in diritto di proprietà o la soppressione dei limiti di godimento degli edifici costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà, non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto



interessi; in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina. In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta di trasformazione, e, se del caso, valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Art. 19. Norme di rinvio

Per tutto quanto non prescritto nel presente disciplinare, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

L'eventuale modifica delle norme relative alla modalità di determinazione del corrispettivo (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatico aggiornamento del presente Disciplinare, da ratificare mediante apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Sono fatte salve le procedure di cui all'art. 31, commi 46, 47, 48, 49bis e 49ter, della legge n. 448 del 23/12/1998 relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data 20/05/2022, giorno precedente il 21/05/2022 di entrata in vigore della legge n. 51/2022, ai sensi dell'art. 37 ter della legge di conversione del 29 giugno 2022 n. 79 che ha modificato il DL 30 aprile 2022 n. 36 recante "Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)", articolo che ha modificato l'art. 10 quinquies del DL 21/2022, convertito, con modificazioni, dalla L 51/2022.