Allegato A

Provincia di Bologna

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA TABELLA

PREMESSA

Gli alloggi edificati in aree perimetrate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n°865 (aree PEEP) sono soggette a vincoli perpetui così riassumibili:

1) Alloggi ceduti in proprietà prima dell'entrata in vigore della Legge n°179/92

- Entro i primi 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può essere costruito alcun diritto reale di godimento.
- Decorsi 10 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari, ed al prezzo fissato dall'UTE competente per territorio calcolando la rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, al prezzo di acquisizione.
- Decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alienazione gli alloggi possono essere venduti a chiunque o possono essere costituiti diritti reali di godimento, versando al Comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione per la cessione in proprietà.

2) Alloggi ceduti in proprietà dopo l'entrata in vigore della Legge n°179/92

- Decorsi 5 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire liberamente a meno che non siano contenuti nella convenzione "atti pattizzi" tra le parti che dispongano diversamente

3) Alloggi ceduti in diritto di superficie

- Il diritto di superficie ha una validità di durata non inferiore a 66 anni e non superiore a 99 anni (per le convenzioni stipulate nel Comune di Molinella sono sempre di 99 anni). Trascorso tale termine, salvo eventuale proroga della concessione del diritto di superficie, il bene diviene di proprietà Comunale.
- in caso di cessione dell'alloggio, il concessionario deve sottostare agli obblighi previsti dalla convenzione stipulata all'atto di prima cessione dell'area, dal Comune alla Cooperativa edificatrice. Tali obblighi prevedono tra l'altro, limitazioni al prezzo di cessione dell'immobile e limitazioni soggettive riguardanti i requisiti dei futuri acquirenti.

La legge n. 448/98 (Finanziaria 1999), all'art. 31, commi da 45 a 50, ha introdotto la possibilità di sopprimere i vincoli di godimento gravanti sulle aree PEEP cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, consentendo la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

La legge n° 106/2011 di conversione del D.L. n°70/2011 e la Legge n°135/2012 di conversione del D.L. n°95/2012 hanno modificato e integrato i seguenti commi all'art. 31 della legge n°448 del 23/12/1998:

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;

(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)
b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

art.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 dì proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 di natura non regolamentare 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. (comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)."

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011).

Per completezza di lettura si riporta anche il testo invariato del comma 48 della stessa Legge 448/'98:

comma 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'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal l'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 di stipula dell'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 diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47.

1 DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO

La domanda per la determinazione del corrispettivo per la soppressione dei vincoli di godimento e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, può essere presentata, oltre che dal legale rappresentante dell'azienda o del condominio o della cooperative anche dai singoli proprietari, per la corrispondente quota millesimale.
La richiesta di determinazione del prezzo, verrà presentata utilizzando gli appositi moduli, nei quali si dovrà indicare gli estremi della convenzione sottoscritta per l'assegnazione dell'area.
Qualora la richiesta sia inoltrata dal singolo assegnatario, occorrerà produrre anche l'atto di trasferimento dell'immobile e la tabella millesimale delle proprietà, approvata dall'assemblea del condominio o sottoscritta da tutti i condomini, al fine di poter determinare la singola quota parte rispetto al corrispettivo collettivo.
La richiesta di determinazione del prezzo non è vincolante per il richiedente.
Lo Sportello Unico per l'edilizia precede alla determinazione dei corrispettivi di cessione in via sintetica.

2 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LIBERALIZZARE LE AREE PEEP, TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE, ELIMINAZIONI CONVENZIONI EX BUCALOSSI.

Gli assegnatari in piena proprietà o in diritto di superficie, per poter liberare il proprio alloggio dai vincoli che sullo stesso gravano dovranno corrispondere il valore di esproprio dell'area relativa all'alloggio considerato e cioè l'indennità che il Comune dovrebbe oggi riconoscere al proprietario dell'area, nell'ipotesi (teorica) che si procedesse in questo momento all'espropriazione dell'area stessa (per la quota parte riguardante l'alloggio), indipendentemente da quanto venne corrisposto per l'ablazione del terreno.

Allegato A

Sistema di calcolo del corrispettivo:

- Determinazione del valore unitario dei suoli.

Si determina il prezzo complessivo di cessione del terreno alla Cooperativa edificatrice unitamente alla superficie totale del comparto da cui è possibile determinare il prezzo unitario all'epoca di cessione dell'area, il quale sarà scontato all'attualità per mezzo di percentuale di adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (Prezzo di cessione attuale).

- Determinazione del valore venale unitario dei suoli.

Si determina il valore venale dell'area oggetto di trasformazione con riferimento alla delibera della Giunta Comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

Il valore dell'area ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 della Legge 448/98 è pari al valore unitario di mercato dell'area incrementato del 10%, ridotto del 25% per attuazione di interventi di riforma economica-sociale.

- Determinazione del valore delle aree ai sensi del comma 48 art.31 L. n°448/98.

II prezzo unitario dell'area è calcolato in misura pari al 60 % del valore calcolato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 decurtato del prezzo di cessione al Soggetto attuatore adeguato all'attualità (ISTAT).

Applicando il valore unitario così determinato alla superficie fondiaria oggetto di trasformazione o ai millesimi rappresentativi della proprietà si ottiene il corrispettivo che l'assegnatario dovrà versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, o in diritto di proprietà convenzionata prima della Legge 179/92, rimanendo comunque vincolato secondo quanto stabilito nella convenzione.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari e in cui la richiesta di liberalizzazione sia presentata da una sola parte dei proprietari o superficiari, per la suddivisione del corrispettivo dei singoli richiedenti, sarà utilizzato il calcolo di ripartizione dei millesimi di proprietà generale sul fabbricato, approvato dall'assemblea del condominio o sottoscritto da tutti i condomini.

- Determinazione del valore delle aree ai sensi del comma 49 bis e ter art.31 L. n°448/98.

II valore del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse,, è calcolato in misura pari al 50 % del valore calcolato ai sensi del *comma 48 art.31 L. n°448/98* in quota proporzionale agli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione. Secondo la formula così definita: "***C=(V x 0,5/20) x A***";

Il Responsabile del procedimento
Geom.Umberto Lulini

Dirigente IV Area
Ing. Angela Miceli