



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 76 del 17/11/2022

Seduta Pubblica.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA. .

L'anno **duemilaventidue** addì **diciassette** del mese di **novembre** alle ore **18:30** nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto comunale, sono stati convocati con nota prot. n. 20754 del 10/11/2022 i componenti del Consiglio Comunale.

GUBELLINI CARLO	Presente
CERVELLATI CHIARA	Presente
MARZADURI GIOVANNI	Presente
MARCHESINI MONICA	Presente
PARESCHI DARIO	Presente
DA RE LAURA	Presente
ROMEO FORTUNATO GASPARE	Presente
CUPPINI CRISTIANO	Presente
SERMENGGHI ANDREA	Assente
MAZZACURATI FRANCESCA	Presente
CASTELLI ANDREA	Presente
BARUGOLO ALBERTO	Presente
MAZZONCINI ANGELO	Presente
MENGOLI MAURO	Presente
SELLERI FABIO	Presente
CAVINA MATTIA	Presente
GIOVANNINI CARLO	Presente

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Il Segretario Generale RISTAURI LETIZIA, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da

cui sono risultati presenti n. **16** Consiglieri

Sono presenti gli Assessori esterni Prata Pier Francesco, Sapienza Lauriana, Grandi Stefano, Scalambra Elisabetta. Risulta assente l'Assessore Biancoli Alberto.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. DA RE LAURA – nella sua qualità di Consigliere, assume la Presidenza dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previa designazione:

degli Scrutatori i Sigg.ri Consiglieri: Mattia Cavina, Romeo Gaspare Fortunato e Andrea Castelli.

Deliberazione n. 76 del 17/11/2022

DIBATTITO

Il Sindaco espone il punto e risponde alla domanda posta dal Consigliere Cavina in ordine al precedente metodo di calcolo del diritto di superficie.

Ogni intervento è integralmente trascritto nell'allegato alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale della stessa.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Castenaso ha stipulato, nel corso degli anni, convenzioni per la realizzazione di interventi finalizzati all'edilizia convenzionata/agevolata incentivati dalla normativa che stabiliva, al fine di evitare attività di tipo speculativo, limiti all'alienabilità o al godimento di tali alloggi;
- le convenzioni sono state stipulate in forza delle seguenti normative:
 - Legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942 n. 1150; 18 aprile 1962 n. 167; 29 settembre 1964 n. 84; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" - art. 35;
 - Legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli" - art. 7 (sostituita dal T.U. sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001 - art. 18);
 - Legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" - art. 27;
- il procedimento di trasformazione dei diritti patrimoniali e di affrancazione dei vincoli è disciplinato dalla legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i., art. 31 commi dal 45 al 50;
- il Comune di Castenaso, con successive Delibere ha approvato gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/1998 (art. 31, commi 45 e seguenti) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP, in particolare definendo il criterio di calcolo dei corrispettivi;
- con Delibera di Giunta n. 10 del 21/01/2021 si è preso atto del Decreto legge n. 151 del 28 settembre 2020 del Ministero dell'Economia e Finanza "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 Novembre 2020, in merito ai nuovi criteri per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 120 del 21/10/2021 sono state recepite le modifiche introdotte dalla Legge 108 del 29 Luglio 2021 Art. 22-bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica), che ha definito le modalità e il corrispettivo per la

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà oltre le modalità e il corrispettivo relativo all'affrancamento dei vincoli di convenzione sia per il diritto proprietà che per il diritto di superficie e di procedere alla stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata;

RILEVATO che la legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione del decreto legge 21 marzo 2022 n. 21 “misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina” in vigore dal 21 maggio 2022, ha introdotto l'art. 10-quinquies che modifica la precedente formulazione dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448:

- il comma 47 dell'art. 31 della L. n. 448/1998 disciplina il procedimento specificando le modalità e le tempistiche dell'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”*;
- il comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/1998 viene modificato sostituendo il richiamo all'art. 5-bis, comma del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, contenuto nel testo previgente con il richiamo all'art. 37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) ed eliminando i limiti massimi di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, introdotti dalla precedente normativa;
- il comma 49bis dell'art. 31 della L. n. 448/1998, analogamente al comma 48, viene modificato eliminando i limiti massimi di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, introdotti dalla precedente normativa;

DATO ATTO che il 30 giugno 2022 è entrata in vigore la Legge 29 giugno 2022, n. 79, di “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)” che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 10 - quinquies della L.51/2022, che prevede che *“sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 461, 472, 483, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*;

CONSIDERATO che:

- il corrispettivo dovuto a norma dell'art. 31 comma 48 Legge 448/98 è pari al 60% 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 all'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;
- l'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 327/2001, come modificato dalla legge 24/12/2007 n. 244, stabilisce che il costo delle aree (indennità di espropriazione) è pari al valore venale del bene;

RITENUTO OPPORTUNO recepire le novità normative introdotte, con particolare riferimento alla Legge 51 del 20 maggio 2022, definendo la procedura e la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'affrancamento dei vincoli di convenzione;

RITENUTO INOLTRE:

- definire una durata convenzionale di 30 anni nelle convenzioni in cui la scadenza non è indicata;
- disporre che per tutte le aree già concesse in diritto di superficie è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- di concedere, se richiesta, la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo prevista dal Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, definendo le modalità e i termini, ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;
- di istituire, a decorrere dal 1 gennaio 2023, il contributo per spese a titolo di costo di istruttoria dell'importo di euro 150,00 per istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o affrancamento dei vincoli di convenzione;

VALUTATO che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini, come meglio definito nell'Allegato A:

- una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versare entro 5 giorni antecedenti la data fissata per la sottoscrizione dell'atto notarile;
- una seconda rata pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, da versare entro 180 gg. dalla data dell'atto notarile;

SENTITA la Commissione Consiliare n° 2 "Economico Territoriale" nella seduta del 14/11/2022, come risulta dal verbale acquisito agli atti;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 33/2013 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti Gestionali;

RITENUTO che sussistano gli elementi di fatto e di diritto che legittimano l'approvazione del presente atto;

Visti i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto ai sensi dell'art. 49 del D.LGS. n. 267 del 18.08.2000

Il Presidente Laura Da Re sottopone a votazione palese, per appello nominale, la proposta di deliberazione che il Consiglio Comunale approva a maggioranza dei voti, con il seguente esito:

Presenti: n. 16

Voti Favorevoli: n. 11 (Prima Castenaso, Movimento 5 stelle – Consigliere Fabio Selleri -, La Sinistra al Centro Castenaso Civica – Consigliere Mattia Cavina);

Voti Contrari: n. //

Astenuti: n. 5 - Consiglieri Mauro Mengoli e Angelo Mazzoncini (Castenaso, si cambia) – Consigliere Carlo Giovannini (Castenaso Vista da Dentro), Consigliere Fabio Selleri (Movimento 5 Stelle), Consigliere Mattia Cavina (La Sinistra al Centro Castenaso Civica)

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che si intendono qui integralmente riportate:

- di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

- di disporre che per tutte le aree già concesse in diritto di superficie è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- di recepire le novità normative introdotte, in particolare le disposizioni di cui alla Legge 20 maggio 2022, n. 51 di “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”;
- di concedere, se richiesta, la dilazione di pagamento del corrispettivo, prevista dal Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, con le modalità specificate nell’Allegato A;
- di approvare l’Allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che disciplina la procedura e la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l’affrancamento dei vincoli di convenzione;
- di stabilire che dette disposizioni e modalità di calcolo verranno applicate a tutte le istanze presentate a partire dall’entrata in vigore della Legge 20 maggio 2022, n. 51, cioè a partire dal 21 maggio 2022;
- di definire una durata convenzionale di 30 anni nelle convenzioni in cui la scadenza non è indicata;
- di dare atto che la presente deliberazione sostituisce ogni altro atto precedentemente adottato in riferimento all’argomento in oggetto;
- di istituire, a decorrere dal 1 gennaio 2023, il contributo per spese a titolo di costo di istruttoria dell’importo di euro 150,00 per istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o affrancamento dei vincoli di convenzione;
- di approvare gli schemi di atto notarile di cui all’Allegato B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di autorizzare la Responsabile dell’Area Tecnica e Patrimonio alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancamento dei vincoli di convenzione, ai sensi dell’art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dando altresì alla medesima il mandato di sottoscriverli con facoltà di apportare, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le rettifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie;
- di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire la rapida esecuzione di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente con votazione unanime e palese dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell’art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Consigliere
DA RE LAURA

IL Segretario Generale
RISTAURI LETIZIA



CITTÀ DI CASTENASO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ALLEGATO A

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E AFFRANCAMENTO DEI
VINCOLI DI CONVENZIONE**

(Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e s.m.i.)

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI
E DISCIPLINA DELLA PROCEDURA**

NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI

Articolo 2 - BENEFICIARI

Articolo 3 - COMUNICAZIONE

Articolo 4 - DOMANDE E ACCETTAZIONE

Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 6 - SPESE

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

DEFINIZIONI

Articolo 8 - SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)

Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (QM)

Articolo 10 - ONERI DI CONCESSIONE (OC)

Articolo 11 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 12 - VALORE UNITARIO DEL FABBRICATO (Va)

Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO (Cc.48)

Articolo 14 - DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CORRISPETTIVO DOVUTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti:

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'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, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 45 art. 31 l. 448/98).

La rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle 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'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 46 art. 31 l. 448/98).

La rimozione 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 contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 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 successivamente alla entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 49-bis art. 31 l. 448/98).

La rimozione 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 contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) ai sensi del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e successive modifiche (Comma 49-ter art. 31 l. 448/98), e convenzioni assimilabili.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Aree concesse precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 45 art. 31 l. 448/98).

Possono ottenere la soppressione dei limiti di godimento i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 46 art. 31 l. 448/98).

Le convenzioni che hanno accompagnato la concessione delle aree possono essere sostituite, a norma del comma 46, con quelle di cui all'art. 18 del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *per una durata di venti 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*. Tuttavia il soggetto richiedente, una volta versato il corrispettivo di cui al comma 48 art. 31 l. 448/98, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti

dalla nuova convenzione quando il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a venti anni.

Aree concesse successivamente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98. 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 (comma 49-bis) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71. 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 (comma 49-bis) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98.

Interventi di edilizia convenzionata ex L. 10/77 e DPR 380/01

Possono ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati a seguito della stipula della convenzione prevista dall'articolo 8 della legge 10/77 o dall'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, o altre convenzioni assimilabili. 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 (comma 49-bis art. 31 L. 448/98) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98.

Norme per tutte le richieste di rimozione dei vincoli

La percentuale del corrispettivo dovuta per la rimozione dei vincoli è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020, articolo 1.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e che la rimozione dei vincoli avvenga con atto pubblico o scrittura privata autenticata e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Regolarizzazione di atti stipulati senza l'applicazione dei vincoli di prezzo e di canone contenuti nella convenzione originaria.

Alle stesse condizioni dei precedenti punti, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze 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.

L'eventuale pretesa di rimborso della differenza di prezzo convenuto e il prezzo vincolato, si estingue con la rimozione dei vincoli.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE

In attuazione del principio di trasparenza, il Comune provvederà alla necessaria pubblicità, sul proprio sito web, delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dei criteri qui disciplinati.

Articolo 4 – DOMANDE E ACCETTAZIONE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie o per la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/71, nonché le domande per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni stipulate a norma dell'articolo 8 della legge n. 10/77 o dell'articolo 18 del T.U. sull'edilizia DPR 380/2001, o assimilabili, devono essere presentate alla pec del Comune di Castenaso, sul modello appositamente predisposto.

Il Comune comunicherà, entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, a ciascuno dei soggetti che presenteranno domanda, il corrispettivo dovuto relativo alla propria unità immobiliare. L'interessato potrà accettare la proposta formulata dal Comune, entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la sua decadenza; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda. Entro tale termine l'interessato dovrà inoltre provvedere al versamento dell'importo di Euro 150,00 a copertura dei costi dell'istruttoria con le modalità che verranno riportate nella medesima comunicazione.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 120 gg., nel giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune. Il corrispettivo così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito, anche in caso di intervenuta modifica dei valori delle aree ai fini del calcolo del corrispettivo.

La rinuncia alla domanda o la mancata stipula, per motivi attribuibili al solo richiedente, entro i termini, comporta la decadenza della domanda presentata e la perdita della somma già versata a copertura dei costi di istruttoria.

Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzi massimo di cessione e di canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, sarà formalizzata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata registrati e trascritti nei registri di pubblicità immobiliare. L'interessato dovrà designare il Notaio presso cui intende stipulare l'atto comunicandone il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo.

In caso di concessione della dilazione di pagamento di cui al successivo articolo 7, la stipulazione e la trascrizione dell'atto di trasformazione, presso l'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-*quater* del codice civile, possono essere effettuate esclusivamente dopo il pagamento della prima rata e previa presentazione della garanzia fideiussoria così come specificata al medesimo art. 7.

Articolo 6 - SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la stipula degli atti pubblici previsti nei presenti criteri, sono a carico dei soggetti richiedenti.

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo deve essere versato al Comune entro 5 giorni antecedenti la sottoscrizione dell'atto notarile.

A richiesta degli interessati è concessa una dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, ai sensi dell'art. 2 del decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020 (G.U. n. 280 del 10/11/2020).

E' consentito il pagamento in due rate semestrali:

- la prima rata, pari al 50% del corrispettivo dovuto, dovrà essere versata entro 5 giorni antecedenti la data fissata per la sottoscrizione dell'atto notarile;
- la seconda rata pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, dovrà essere versata entro 180 gg. dalla data dell'atto notarile;

previa presentazione, entro la data di sottoscrizione dell'atto notarile, di una garanzia fideiussoria, per l'importo corrispondente alla seconda rata (50%), maggiorato degli interessi legali, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che 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. Al saldo completo dell'importo dovuto, il Comune provvederà alla restituzione della garanzia fideiussoria. Tale 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.

DEFINIZIONI

Articolo 8 - SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)

Per superficie lorda vendibile (SLV) si intende la quantità edificata risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie, dal titolo edilizio, dagli atti catastali e da qualunque altro atto ufficiale ritenuto utile e necessario.

Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (QM)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, 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 lorda vendibile della medesima unità immobiliare con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 10 - ONERI DI CONCESSIONE (OC)

Per oneri di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato.

Articolo 11 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT si intende la 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 di definizione del corrispettivo, se disponibile, o in alternativa, l'indice disponibile più prossimo.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 12 - VALORE UNITARIO DEL FABBRICATO (Va)

E' determinato utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore viene moltiplicato per un coefficiente di incidenza dell'area pari al 20%.

Per le convenzioni stipulate da 20 anni o più si utilizzano i valori OMI minimi, mentre per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni si utilizzano i valori OMI massimi, sempre riferiti alla Tipologia "Abitazioni di tipo economico".

Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO (Cc.48)

Il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 articolo 31 della legge 448/98 viene così determinato:
 $Cc.48 = [(Va * SLV * 0,60) - (OC * IR)]$

Il corrispettivo sarà proporzionale alla corrispondente quota millesimale (QM) propria dell'unità immobiliare e sue pertinenze.

Articolo 14 - DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CORRISPETTIVO DOVUTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis, 49-ter, 49-quater dell'articolo 31 della legge 448/98 e Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020, 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 art. 31 (precedente articolo 13), 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 seguente formula:

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

CRV = Corrispettivo rimozione dei vincoli;

Cc.48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48 della legge 448/98 come da precedente art. 13;

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.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,50 secondo la seguente formula:

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

CRVs = corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 448/98, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.



CITTÀ DI CASTENASO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ALLEGATO B

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE

(Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e s.m.i.)

SCHEMI ATTI TIPO

SCHEMA 1

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' DELL'AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50 DELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I. E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE

(in caso di convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 17 febbraio 1992)

(in caso di convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 17 febbraio 1992)

SCHEMA 2

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 DELLE AREE GIÀ IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' PRECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 179/1992

SCHEMA 3

RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CONVENZIONE RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA LEGGE N. 448/98

SCHEMA 1

(in caso di convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 17 febbraio 1992)

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELL'AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50 DELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I. E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castenaso, Piazza Bassi n. 1
Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI CASTENASO, con sede in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, Codice Fiscale 01065340372, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;
 - _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____;
- Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Castenaso ha ceduto in diritto di superficie alla cooperativa edificatrice/Impresa _____ un'area posta in Comune di Castenaso (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di Castenaso al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
 - che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;
 - che con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di superficie delle seguenti unità immobiliari:
 - alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____, censito al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;
 - autorimessa al piano _____, censita al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;
- il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____ /1000 millesimi;

- che nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa;
- che è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77, ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il Comune di Castenaso con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera“ _____”, ha disposto che per tutte le aree già concesse in diritto di superficie è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- che con la stessa delibera, a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria;
- che con istanza P.G. n. ____ del _____ il Sig. _____ ha formalmente richiesto al Comune di Castenaso di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione di detta porzione immobiliare;
- che a seguito della sopra citata richiesta, l'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a comunicare con nota P.G. n. ____ del _____ il corrispettivo da versare al Comune quantificato in € _____;
- che la parte acquirente con nota P.G. n. ____ del _____ ha accettato la proposta del Comune relativamente alla quota sopra indicata;
- che è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficiale sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva e di rimuovere tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE:

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia DPR n. 380/2001;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Cessione in proprietà ed effetti della cessione

Il Comune di Castenaso, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 45, della Legge 448/1998 e s.m.i. cede al Signor _____ che acquista per la quota di

_____/1000 l'area di terreno ubicata nel Comune di Castenaso identificata catastalmente al Foglio _____, Particella _____ subalterno _____ in via _____ n. _____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficiaria della rispettiva unità immobiliare e relative pertinenze, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario con diritto di comproprietà condominiale delle parti comuni tra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Si allega al presente atto sotto la lettera ____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data _____ dallo stesso Comune di Castenaso.

A norma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che non sono a tutt'oggi intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Castenaso relativamente al terreno oggetto del presente atto.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

Art. 2 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

Il Comune di Castenaso riconosce che, con il versamento del corrispettivo di cui al seguente articolo, non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo il rispetto di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né dei requisiti soggettivi degli acquirenti.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

Art. 3 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo di cessione, determinato dal Comune di Castenaso secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 della legge n. 448/1998 e s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____.

Il Comune di Castenaso, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Castenaso a titolo di conguaglio.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione e il Comune ha accordato la dilazione in due rate come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Castenaso, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____ (euro _____ / _____) pari al 50% del corrispettivo dovuto, e pertanto si obbliga a versare la successiva rata pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto. Dichiara inoltre di avere presentato polizza fideiussoria, per tale importo pari ad € _____ (euro _____ / _____), n. _____ rilasciata da _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "____".

Art. 4 – Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 e s.m.i., assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

SCHEMA 1

(in caso di convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 17 febbraio 1992)

Repertorio n.

Raccolta n.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELL'AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50 DELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I. E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castenaso, Piazza Bassi n. 1
Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI CASTENASO, con sede in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, Codice Fiscale 01065340372, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;
- _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____; Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Castenaso ha ceduto in diritto di superficie alla cooperativa edificatrice/Impresa _____ un'area posta in Comune di Castenaso (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di Castenaso al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;
- che con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di superficie delle seguenti unità immobiliari:
 - alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____, censito al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;
 - autorimessa al piano _____, censita al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;
- che nella suddetta convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa;

- che è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, e di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni e cancellare contestualmente i vincoli di convenzione a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato in conformità ai commi 49-bis e 49-ter, della legge n. 448/1998 e s.m.i.;
- che il Comune di Castenaso con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera“ _____”, ha disposto che per tutte le aree già concesse in diritto di superficie è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- che con la stessa delibera, a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
- che con istanza P.G. n. ____ del _____ il Sig. _____ ha formalmente richiesto al Comune di Castenaso di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione di detta porzione immobiliare;
- che a seguito della sopra citata richiesta, l'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a comunicare con nota P.G. n. ____ del _____ il corrispettivo da versare al Comune quantificato in € _____;
- che la parte acquirente con nota P.G. n. ____ del _____ ha accettato della proposta del Comune relativamente alla quota sopra indicata;
- che è ora intenzione dei comparenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficaria sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva e di rimuovere tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE:

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia DPR n. 380/2001;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Cessione in proprietà ed effetti della cessione

Il Comune di Castenaso, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 cede al Signor _____ che acquista per la quota di ____/1000 l'area di terreno ubicata nel Comune di Castenaso identificata catastalmente al Foglio _____, Particella _____ subalterno _____ in via _____ n. _____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria della rispettiva unità immobiliare e relative pertinenze, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario con diritto di comproprietà condominiale delle parti comuni tra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data _____ dallo stesso Comune di Castenaso.

A norma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che non sono a tutt'oggi intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Castenaso relativamente al terreno oggetto del presente atto.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

Art. 2 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Castenaso, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione citata in premessa, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo il rispetto di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né dei requisiti soggettivi degli acquirenti, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Castenaso prima e dopo la vendita o la locazione.

Art. 3 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo di cessione, determinato dal Comune di Castenaso secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 della legge n. 448/1998 e s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro ____/____).

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa, determinato dal Comune di Castenaso secondo quanto previsto dall'articolo 31, commi 49 bis-ter-quater della legge n. 448/1998 e s.m.i. – Decreto MEF n. 151/2020, è stabilito e accettato in € _____ (euro ____/____).

Il signor _____ dichiara di aver corrisposto tali importi per un totale di € _____ (euro ____/____), a mezzo _____.

Il Comune di Castenaso, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Castenaso a titolo di conguaglio.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione e il Comune ha accordato la dilazione in due rate come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Castenaso, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____ (euro ____/____) pari al 50% del corrispettivo dovuto, e pertanto si

obbliga a versare la successiva rata pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto. Dichiaro inoltre di avere presentato polizza fideiussoria, per tale importo pari ad € _____ (euro ____/____), n. _____ rilasciata da _____, che si allega al presente atto sotto la lettera “__”.

Art. 4 – Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all’art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 e s.m.i., assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

SCHEMA 2

Repertorio n.

Raccolta n.

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 DELLE AREE GIA' IN DIRITTO DI PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 179/1992

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castenaso, Piazza Bassi n. 1
Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio
Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI CASTENASO, con sede in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, Codice Fiscale 01065340372, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;
- _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____; Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Castenaso ha ceduto in diritto di proprietà alla cooperativa edificatrice/Impresa _____ un'area posta in Comune di Castenaso (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di Castenaso al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;
- che con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:
 - alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____, censito al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;
 - autorimessa al piano _____, censita al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;
- che nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa;
- che è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione originaria su specifica istanza dell'interessato,

mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure per la sostituzione della convenzione originaria e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria;
- che con istanza P.G. n. _____ del _____ il Sig. _____ ha formalmente richiesto al Comune di Castenaso di attivare la procedura di rimozione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione di detta porzione immobiliare;
- che a seguito della sopra citata richiesta, l'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a comunicare con nota P.G. n. ____ del _____ il corrispettivo da versare al Comune quantificato in € _____;
- che la parte richiedente con nota P.G. n. ____ del _____ ha accettato della proposta del Comune relativamente alla quota sopra indicata;
- che è ora intenzione dei componenti tutti rimuovere tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE:

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia DPR n. 380/2001;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

Il Comune di Castenaso riconosce la possibilità di rimuovere i limiti di godimento previsti secondo quanto stabilito dall'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge n. 448/98 e s.m.i., consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione del bene e che, con il versamento del corrispettivo di cui al seguente articolo, non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo il rispetto di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né dei requisiti soggettivi degli acquirenti, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Castenaso prima e dopo la vendita o la locazione.

Art. 2 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, determinato dal Comune di Castenaso secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 della legge n. 448/1998 e s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____.

Il Comune di Castenaso, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Castenaso a titolo di conguaglio.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista e il Comune ha accordato la dilazione in due rate come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Castenaso, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____ (euro _____ / _____) pari al 50% del corrispettivo dovuto, e pertanto si obbliga a versare la successiva rata pari al restante 50% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali, entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto. Dichiara inoltre di avere presentato polizza fideiussoria, per tale importo pari ad € _____ (euro _____ / _____), n. _____ rilasciata da _____, che si allega al presente atto sotto la lettera “__”.

Art. 4 – Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 e s.m.i., assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

SCHEMA 3

Repertorio n.

Raccolta n.

RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CONVENZIONE RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA LEGGE N. 448/98

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castenaso, Piazza Bassi n. 1
Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio
Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI CASTENASO, con sede in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, Codice Fiscale 01065340372, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;
 - _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____;
- Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____ è stata stipulata tra la cooperativa edificatrice/Impresa _____ e il Comune di Castenaso una convenzione per l'attuazione di edilizia residenziale sociale (ERS) da realizzarsi nel comparto _____ in via _____, per la durata di anni _____;
- che il fabbricato interessato sito in via _____ n. _____ nel lotto _____ del comparto _____ è stato costruito in base a _____ n. _____ del _____ e relative varianti _____;
- che con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:
 - alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____, censito al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;
 - autorimessa al piano _____, censita al N.C.E.U. del Comune di Castenaso Foglio _____ mappale n. _____, subalterno _____;il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;
- che nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa, modalità di assegnazione e occupazione degli alloggi, requisiti soggettivi degli assegnatari, obblighi e sanzioni;
- che il Comune di Castenaso con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera“ _____”, ha disposto, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Castenaso,

- possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli previsti dalla convenzione, a fronte di un corrispettivo secondo i criteri di cui all'Allegato A della medesima Delibera;
- che con la stessa delibera, a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure per la rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
 - che con istanza P.G. n. _____ del _____ il Sig. _____ ha formalmente richiesto al Comune di Castenaso di attivare la procedura di rimozione completa dei vincoli previsti dalla convenzione;
 - che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione di detta porzione immobiliare;
 - che a seguito della sopra citata richiesta, l'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a comunicare con nota P.G. n. ____ del _____ il corrispettivo da versare al Comune quantificato in € _____;
 - che la parte richiedente con nota P.G. n. ____ del _____ ha accettato della proposta del Comune relativamente alla quota sopra indicata;
 - che è ora intenzione dei componenti tutti rimuovere tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE:

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia DPR n. 380/2001;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Castenaso, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione citata in premessa, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo il rispetto di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né dei requisiti soggettivi degli acquirenti, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Castenaso prima e dopo la vendita o la locazione..

Art. 2 – Corrispettivo economico

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, determinato dal Comune di Castenaso secondo quanto previsto dall'articolo 31, commi 49 bis-ter-quater della legge n. 448/1998 e s.m.i. – Decreto MEF n. 151/2020 31, è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / ____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____;

Il Comune di Castenaso, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista e il Comune ha accordato la dilazione in due rate come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____.

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Castenaso, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____, e pertanto si obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. _____ ha presentato apposita polizza fidejussoria n. _____ rilasciata da _____ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera “__”.

Art. 4 – Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 e s.m.i., assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

4

Punto 4 ODG

4 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA;

LAURA DA RE

Presidente del Consiglio

Do la parola al Sindaco.

CARLO GUBELLINI

Sindaco

Grazie Presidente. Punto in realtà molto semplice, anche se da un punto di vista tecnico un po' articolato. In Commissione è stato illustrato con dovizia di particolari. In sintesi, il Comune ha stipulato, nel corso degli anni, come sapete, delle convenzioni per realizzare degli interventi finalizzati all'edilizia convenzionata o agevolata. Incentivati dalla normativa che stabiliva, appunto, dei limiti alla vendita o al godimento di questi alloggi. Quindi in buona sostanza, il Comune ha ceduto, in diritto di superficie, alle cooperative delle aree per la costruzione di alloggi ad uso abitativo, con un prezzo calmierato e gli acquirenti individuati diventavano titolari del semplice diritto di superficie, quindi non del diritto di piena proprietà. La legge di riferimento è la legge 448 del 1998, che consente di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su istanza, su richiesta del soggetto interessato. A seguito delle ultime disposizioni e normative, mi riferisco in particolare alla legge recentissima del 20 maggio 2022, che, pur essendo una legge titolata "misure urgenti per contrastare gli effetti economici umanitari della crisi Ucraina", ha introdotto anche un comma, all'articolo 31, che va a disciplinare il procedimento proprio per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, specificando le modalità e le tempistiche di questa istanza di trasformazione del diritto. Quindi, con la delibera che oggi andiamo ad assumere, concediamo questa possibilità, per tutte le aree già concesse in diritto di superficie, di trasformare questo diritto in diritto di piena proprietà. Concedendo eventuali dilazioni di pagamento del corrispettivo e, nei limiti previsti dalla normativa di riferimento, come vi dicevo, in relazione agli atti da sottoscrivere, all'*iter* procedurale che dovrà essere avviato. Questa è una possibilità che viene consentita a chiunque ne farà richiesta.

LAURA DA RE

Presidente del Consiglio

Grazie Sindaco per la spiegazione. Qualcuno vuole intervenire su questo punto. Consigliere Cavina.

MATTIA CAVINA

Castenaso Civica

Grazie Presidente. Una semplice domanda, mi pento di non averla fatta in Commissione, ma è stato un confronto con altre persone in questi giorni che me l'ha fatta sorgere. Io vorrei capire. Oggi noi andiamo ad approvare questa metodologia di calcolo, di come si possa superare il diritto di

superficie, quindi acquisire la piena proprietà dell'immobile e anche l'eventuale affrancamento dei vincoli legati all'edilizia popolare. Ma fino ad adesso questo calcolo come veniva fatto? Perché alcuni cittadini mi segnalavano, ma magari a qualcuno sono stati chiesti € 2.000, ad altri ne sono stati chiesti 7.000 a distanza di tempo l'uno dall'altro. Magari per le stesse metrature, all'interno dello stesso edificio. Quindi volevo un attimo capire poi questa cosa come si va a porre con chi magari ha già fatto una parte della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e l'eventuale, o anche l'eventuale affrancamento dei vincoli. Questi dopo si rifanno su di noi se eventualmente hanno pagato di più di quello che questa nuova norma va poi a prevedere. Sono interessato per questo motivo. Grazie.

LAURA DARE

Presidente del Consiglio

La parola al Sindaco.

CARLO GUBELLINI

Sindaco

Entriamo in dettagli molto tecnici, per cui do una risposta di cornice. È chiaro che la normativa intervenuta vale per il futuro e non per il passato. Ci sono già state proprietà che hanno riscattato il diritto di superficie, esatto e ci sono ovviamente importi diversi anche a seconda della metratura dell'alloggio, dell'esistenza di pertinenza o meno. Quindi a seconda anche della tipologia di alloggio. Però i calcoli vengono fatti sulla base di criteri, determinati legislativamente. Quindi ritengo che tutto sia stato fatto correttamente. Se ci sono dei cittadini che ritengono che siano stati fatti dei calcoli in maniera non corretta o errata, fermo restando che sono cambiati nel tempo anche i parametri applicativi di riferimento, gli uffici sono a completa disposizione per ogni tipo di indagini, di approfondimento. Questo nella maniera più assoluta. Comunque mi riservo di riferire agli Uffici di mettersi in contatto con te, se c'è necessità. Oppure interpella direttamente gli Uffici per avere dettagli tecnici in relazione alle istanze che ti sono pervenute o hai dubbi che sono rimasti da un punto di vista prettamente tecnico. Grazie.

LAURA DARE

Presidente del Consiglio

Altri interventi? No.

Passiamo alle votazioni.

VOTAZIONE

Favorevoli? Unanimità della maggioranza.

Contrari? Nessuno

Astenuti? Tutta la minoranza

LAURA DARE
Presidente del Consiglio

Votiamo per l'immediata eseguibilità.

VOTAZIONE

Favorevoli? Unanimità di maggioranza e minoranza.



Città di Castenaso

Proposta N. 2022 / 2155

U.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO, STRUTTURE SPORTIVE, PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA
PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA.

PARERE TECNICO

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 15/11/2022

IL DIRIGENTE
MALAGUTI SILVIA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

Area Bilancio Controllo di Gestione e Tributi

U.O. Ragioneria - Bilancio

Proposta N. 2155 / 2022

U.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO, STRUTTURE SPORTIVE, PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA
PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs
267/2000, si esprime parere favorevole limitatamente alla coerenza del presente provvedimento con
gli strumenti di programmazione finanziaria relativamente alla proposta Proposta N. 2155/ 2022

Lì, 22/11/2022

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO
BONORI MONICA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

*AREA AFFARI GENERALI
Segreteria Generale*

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 76 del 17/11/2022

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA. .

Si dichiara che a norma del comma 3, art. 134 D.Lgs. 267 del 18/08/2000, la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni a partire dal 30/12/2022 data di inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 17/01/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GRANITO PIETRO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

Area Affari Generali
Segreteria Generale

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 76 del 17/11/2022

Oggetto: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E AFFRANCAMENTO DEI VINCOLI DI CONVENZIONE. AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA. .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/12/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 17/01/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GRANITO PIETRO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)