

RELAZIONE OPERATIVA TECNICO – AMMINISTRATIVA sulle attività di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ridefinizione dei vincoli per le aree in diritto di proprietà con convenzioni sottoscritte ante legge n. 179/1992 e rimozione vincoli prezzo massimo di cessione e requisiti soggettivi per le aree in diritto di proprietà con convenzioni sottoscritte post L. 179/1992.

PROCEDURA TECNICO AMMINISTRATIVA

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e 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, nonché per la ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà (previa deliberazione di Consiglio Comunale di mappatura delle aree e di individuazione dei criteri), **si avvierà ad istanza di parte** (*“a richiesta del singolo proprietario o dell’interessato”*), **che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente (per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, in caso di rateizzo con fideiussione, la stipula avrà luogo senza attendere il pagamento dell’ultima rata).**

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall’Acer Ferrara, **l’Azienda trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l’ammontare complessivo del corrispettivo da versare.**

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Settore Servizi alla Persona del Comune di Ferrara ed ad Acer Ferrara, allegando alla stessa **la ricevuta di pagamento** - mediante l’apposito **PAGOPA** - del **corrispettivo comunicato.**

Il corrispettivo comunicato, resterà invariato per 120 giorni a partire dalla data della proposta, **trascorsi i quali il valore** (qualora non sia stata comunicata l’accettazione né il pagamento dell’importo comunicato) **sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT** (sulla base della variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati). Entro 120 giorni dalla comunicazione del corrispettivo, andrà dunque sottoscritta la stipula.

Qualora tuttavia, nei 120 gg (decorrenti dalla data della proposta), il Comune approvi nuovi valori di stima, il corrispettivo già comunicato, andrà ricalcolato (e di nuovo comunicato all’interessato) da ACER.

Con determinazione del Responsabile del Settore Servizi alla Persona, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell’accettazione, verrà assunta la determina a contrarre per la cessione dell’area in proprietà e la ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà, nonché dell’eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi per i diritti di superficie.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà e l’eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte **mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata predisposti da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base di uno schema di atto/convenzione aggiornato alle novità normative, con apposita determina dirigenziale.**

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli per le piene proprietà con vincoli ante legge 179/1992

Per la trasformazione del diritto di superficie e per la ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà le cui convenzioni sono state sottoscritte ante legge 179/1992, il corrispettivo da versare, è determinato ai sensi della formula di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998 così come modificato dall'art. 22 bis comma 48 della legge 108/2021, in ragione della competente quota millesimale e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% della media del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri.

A. Stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per ridefinizione dei vincoli per i diritti di proprietà ante legge 179/1992.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo previsto dalle disposizioni normative e utilizzato:

$$Cc.48 = [V_v * 0,50 * 0,60] - C_o$$

$$C = Cc.48 * QM$$

Dove:

- **Cc.48** = Corrispettivo lotto
- **V_v** = Valore Venale attuale del bene
- **50%** = riduzione dei valori venali come stabilito all'art. 22 bis comma 48 della Legge n. 108/2021
- **60%** = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 22 bis comma 48 della Legge n. 108/2021;
- **C_o** = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie o in diritto di proprietà, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile.
- **QM** = Quota millesimale (mill. /1000);
- **C** = corrispettivo individuale

In ogni caso il suddetto corrispettivo individuale non può superare il limite massimo 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.

Mentre la stipula di una convenzione sostitutiva ventennale rimane possibile per tutte le piene proprietà ante L. 179/1992, per tutte le piene proprietà post Legge 179/92 è in generale consentita la rimozione dei vincoli (prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione).

SUPERFICIE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

La superficie catastale dell'immobile è calcolata sulla base di quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 .

I dati della superficie catastale degli immobili e relative pertinenze, si possono recuperare direttamente con una visura catastale presso l'Agenzia delle Entrate, riportante la superficie catastale degli immobili. A tale proposito **si prenderà a riferimento la superficie catastale totale** (non quella parziale) **poiché, ai sensi di quanto previsto dal DPR 138/98, le aree scoperte concorrono, assieme alla superficie dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, terrazze e simili, alla determinazione della superficie stessa.** Lo stesso vale per la superficie catastale delle pertinenze (box, cantine, tettoie, aree scoperte, ecc.).

ESEMPIO 1

Convenzione diritto di superficie stipulata nel 1987 per una durata di 99 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

VALORE AREA IN CONVENZIONE ORIGINARIA	Euro 4.842,24
ISTAT DI RIVALUTAZIONE	2,365
VALORE AREA RIVALUTATO	Euro 11.451,90
VALORE VENALE AREA	Euro 676.000,00
RIDUZIONE DEL 50%	Euro 338.000,00
$V_v * 0,50 * 0,60$	Euro 202.800,00
CORRISPETTIVO LOTTO ($V_v * 0,50 * 0,60$ – valore area rivalutato)	Euro 191.348,10
MILLESIMI DI PROPRIETA'	49,34
CORRISPETTIVO DA VERSARE COMMA 48	Euro 9.441,12
SUPERFICIE CATASTALE	130 MQ (> 125 mq)
CORRISPETTIVO FINALE DA VERSARE	Euro 9.441,12

ESEMPIO 2

Convenzione diritto di superficie stipulata nel 1987 per una durata di 99 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

VALORE AREA IN CONVENZIONE ORIGINARIA	Euro 4.842,24
ISTAT DI RIVALUTAZIONE	2,365
VALORE AREA RIVALUTATO	Euro 11.451,90
VALORE VENALE AREA	Euro 676.000,00
RIDUZIONE DEL 50%	Euro 338.000,00
$V_v * 0,50 * 0,60$	Euro 202.800,00

CORRISPETTIVO LOTTO ($V_v * 0,50 * 0,60$ – valore area rivalutato)	Euro 191.348,10
MILLESIMI DI PROPRIETA'	43,44
CORRISPETTIVO DA VERSARE COMMA 48	Euro 8.312,16
SUPERFICIE CATASTALE	99 mq. (< 125 mq.)
CORRISPETTIVO FINALE DA VERSARE	Euro 5.000,00

B. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per le convenzioni sia in diritto di superficie che in piena proprietà con vincoli post Legge 179/92.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione viene determinato secondo quanto stabilito dal comma 3, dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" secondo la seguente formula:

$$CRV_s = 0,50 * CRV$$

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie con convenzione di durata compresa tra i 60 e i 99 anni

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo stabilito dal comma 2 del citato DM 151/2020 determinato secondo il seguente algoritmo:

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$$

$Cc_{.48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 (vedi precedente punto 1)

QM = quota millesimale

$0,50$ = aliquota del 50% prevista dal DM

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 ogni caso il corrispettivo non può superare il limite massimo 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.

ESEMPIO 1

Convenzione diritto di superficie stipulata nel 1993 per una durata di 99 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

Cc.48* QM = Corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	Euro 7.505,93
--	---------------

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione	anni n. 99
ATC = Numero degli anni o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino all'anno della richiesta	anni n. 28
ADC - ATC	anni n. 71
$(ADC - ATC)/ADC$	0,71
$CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$	Euro 2.664,61
$CRS = 0,50 * CRV$	Euro 1.332,30
Corrispettivo da versare per eliminare vincoli convenzionali	Euro 1.332,30
SUPERFICIE CATASTALE	mq. 124 (<125 mq.)
CORRISPETTIVO FINALE DA VERSARE	Euro 1.332,30

ESEMPIO 2

Convenzione diritto di superficie stipulata nel 1993 per una durata di 99 anni

Convenzione sostitutiva trentennale sottoscritta nel 2008

Anno richiesta riscatto nel 2021

$Cc.48 * QM =$ Corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	Euro 7.505,93
ADC = Numero degli anni di durati della convenzione	anni n. 30
ATC = Numero degli anni o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino all'anno della richiesta	anni n. 13
ADC - ATC	anni n. 17
$(ADC - ATC)/ADC$	0,57
$CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$	Euro 2.126,68
Corrispettivo da versare per eliminare vincoli convenzionali	Euro 2.126,68
SUPERFICIE CATASTALE	mq. 124 (<125 mq.)
CORRISPETTIVO FINALE DA VERSARE	Euro 2.126,68

CONCLUSIONE

A seguito delle nuove modalità di calcolo, si stima mediamente per il Comune un mancato introito di

- circa il 50% per i corrispettivi ai sensi del comma 48 (riscatto diritto superficie)

- di circa il 24% per i corrispettivi ai sensi del comma 49 bis (rimozione vincoli).

VALORI AREE PEEP

Infine per quanto riguarda **i valori delle aree PEEP**, si suggerisce di iniziare a valutare un eventuale aggiornamento degli stessi, tenuto conto comunque che stiamo ancora attraversando un periodo pandemico (lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato al 31/03/2022) caratterizzato da forte incertezza nelle condizioni di mercato.

Il Direttore ACER
f.to Dott. Diego Carrara

Il Dirigente del Settore Servizi alla Persona
f.to Dott.ssa A. Genesini