ALLEGATO "A"

COMUNE DI OSSI

(Città Metropolitana di Sassari)

APPROVAZIONE NUOVA PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE(PEEP) NELL'AMBITO DEL COMUNE DI OSSI

(Documento allegato "A" alla deliberazione del C.C. n.11 del 14.04.2026)

ART.1
PREMESSA

Il Comune di Ossi(SS) ha approvato, con deliberazione del C.C. n.50 del 28.10.1977 e smi, esecutiva a termini di legge, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) in località "***Littos Longos***" ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e della Legge n. 167/1962, successivamente approvato anche dalla RAS, con Decreto del Presidente Giunta Regionale n.647/0 del 16.06.1978, stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree. Per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel libero mercato solo a determinate condizioni.

Sulla tematica descritta si è formato nel tempo un quadro normativo, come individuato nel successivo art.2, che è sempre stato connotato da un elevato grado di incertezza interpretativa ed applicativa sul quale è poi intervenuta, componendo la vicenda, la pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n.18135 del 16.9.2015 affermando il principio di diritto secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione discende in tutti i casi da norme imperative di legge.

La sentenza della Corte di Cassazione predetta ha statuito che tale vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi, e sui relativi canoni di locazione, "*segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita….*". Tale sentenza, peraltro, afferma che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo è stato oggetto, nel tempo, di un'interpretazione ondivaga, che ha risentito della successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale, che poneva in dubbio

l'applicabilità di detti vincoli oltre il primo avente causa*(Cass., Sez. 2, 4 aprile 2011 n. 7630 Cass., sez. 2, 2 ottobre 2000 n. 13006).*

La stessa Cassazione, tuttavia, aveva avuto modo di ribadire, anche in passato, che, con riguardo agli alloggi costruiti in base a convenzione PEEP i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione non si applicano solo alla prima cessione, osservando che le norme in materia *"...non pongono limiti di tempo al divieto di alienazione del diritto di superficie degli alloggi di edilizia convenzionata per un prezzo diverso da quello stabilito dai comuni o dai loro consorzi"* (Cass. Sent. 12 gennaio 2011 n. 506) e *"...che siffatta interpretazione della clausola contrattuale è in linea con le finalità sociali della normativa in esame, diretta ad agevolare a livello collettivo, l'accesso alla proprietà della casa d'abitazione, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni."* (Cass. Sent. 10 febbraio 2010, n. 3018).

La sentenza della Cassazione del 2015, come già detto, interviene sulla problematica affermando un principio di diritto importante, che ha composto definitivamente la vicenda, affermando – conclusivamente – la vigenza a tempo indefinito del vincolo sul prezzo massimo di vendita che pertanto può essere rimosso solo con uno specifico atto di affrancazione da stipularsi per atto pubblico notarile ai sensi dell'art.31, commi 49bis e seguenti, della Legge n.448/1998 e smi.

La rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è quindi oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31, combinato disposto dei commi dal 47 al 49-quater, ma in particolare dai commi 48 e 49-*bis*, disciplinanti i requisiti di accesso al beneficio e le modalità di calcolo del corrispettivo di rimozione, nella sua ultima versione introdotta dall'art.10-quinquies della Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 21 marzo 2022 n.21, e art.37-ter del DL 30 aprile 2022 n.36 convertito, con modificazioni, in Legge 29 giugno 2022 n.79 nonché, per le modalità di calcolo del prezzo di affrancazione, dal DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*".

L'appena citato quadro normativo, pur nella versione precedente quella attualmente in vigore, ha superato anche il vaglio di legittimità della Corte costituzionale che, con sentenza n.210 del 5 novembre 2021, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art.31, commi 49-bis, 49-ter,49-quater della Legge n.448/1998 e smi. La stessa Corte di cassazione, Sezioni Unite, con sentenza n.21348 del 6 luglio 2022 è intervenuta nuovamente sulla vicenda estendendo l'applicabilità del vincolo su prezzo massimo di vendita, fino a sua estinzione a seguito di affrancazione, anche alle cosiddette "*convenzioni Bucalossi*"(L. n.10/77), oggi trasfuse nelle convenzioni art.17, 18 DPR n.380/2001, nonché stabilendo la retroattività dell'art.31, comma 49-quater della Legge n.448/1998 ed estendendo la possibilità di affrancazione accordata a tutti gli interessati dalla Legge n.136/2018 anche agli atti di cessione precedenti l'entrata in vigore dell'art.5,comma 3-bis, del DL n.70 del 2011(13.7.2011).

ART.2
QUADRO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento per il presente procedimento è molto variegato e diversificato nel tempo. Si riportano di seguito esclusivamente le normative che si ritengono fondamentali e principali rispetto al contenuto del presente documento:

- L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996)
- L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.(DPR 380/2001);

- L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi dal 45 al 49-quater nella versione aggiornata ed attualmente vigente in seguito all'introduzione dall'art.10-quinquies della Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 21 marzo 2022 n.21;
- L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2
- L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63
- DM Economia e Finanze 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*"

ART.3
AMBITO DI APPLICAZIONE

La citata sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135 ha statuito la natura di obbligazione reale "*propter rem"* del vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, per cui tale vincolo segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà. Pertanto tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Ossi(SS), sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato.

Tale procedura è applicabile anche per le convenzioni stipulate in diritto di proprietà e sottoscritte fino al 31.12.1996, per le quali, in base alle leggi del tempo, l'affrancazione non sarebbe necessaria ma che potrebbe però esserlo per la eliminazione dei vincoli di natura pattizia normalmente presenti nelle convenzioni stipulata tra le parti.

ART.4
PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998, nella versione attualmente vigente, disciplina la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. In virtù di tale norma è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità, su proposta del Comune di Ossi(SS), ma anche per iniziativa degli interessati, di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree. La trasformazione del diritto avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo art.48 della stessa legge.

Su questa specifica tematica, il Comune di Ossi(SS) intende procedere mediante l'applicazione del nuovo procedimento, come disciplinato in seguito dalle presenti norme, che andranno a sostituire, ad ogni effetto di legge, tutta la regolamentazione interna stabilità da questo Comune negli anni passati che, con l'approvazione del presente deliberato, dovrà intendersi definitivamente superata.

L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata al Settore IV° - Tecnico-Manutentivo, Edilizia ed Urbanistica, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, del Comune di Ossi(SS), utilizzando la modulistica predisposta a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, se dovute in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

ART.5

PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

La rimozione dei vincoli contenuti nella convenzione riferiti al prezzo massimo di vendita o di locazione avviene su specifica istanza, in bollo, che dovrà essere presentata al Settore IV° - Tecnico-Manutentivo, Edilizia ed Urbanistica, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, del Comune di Ossi(SS), utilizzando la modulistica appositamente predisposta dagli uffici ai fini della semplificazione degli adempimenti da parte dei richiedenti. Alla richiesta dovrà essere contestualmente allegata l'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, se dovute in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

L'Ufficio predetto, ricevuta l'istanza, completa di tutti i dati necessari per il suo esame *(estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, ecc.)* e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 30 giorni dall'istanza, il nulla osta alla richiesta presentata ed il corrispettivo per la rimozione dei vincoli calcolato sulla base dei criteri stabiliti dal DM Economia e Finanze n.151/2020 e dal presente documento. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 120 giorni dalla data della comunicazione entro il quale dovrà essere definita l'intera procedura con la stipula della nuova convenzione. Il termine di 30 giorni di cui sopra potrà essere interrotto per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione dei vincoli e, in tal caso, provvedere contestualmente a corrispondere il corrispettivo dovuto a favore del Comune di Ossi(SS).

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli potrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica. Lo stesso esito è comunque previsto nel caso di mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, ivi compresi altri ed eventuali vincoli di natura pattizia presenti nella convenzione originaria stipulata con il Comune, sarà formalizzata con la stipula di una nuova convenzione con il Comune, nelle forme dell'atto pubblico-amministrativo o scrittura privata autenticata, davanti al Segretario comunale di Ossi(SS) e sarà soggetto a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare. E' sempre fatta salva la possibilità di scelta di un notaio di fiducia da parte del richiedente, da formalizzare all'atto di accettazione della proposta del corrispettivo dovuto da parte del Comune.

La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema-tipo adottato con apposita deliberazione della Giunta comunale, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui al successivo art.10. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita all'ufficiale rogante che ne farà espressa menzione nell'atto. Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di istruttoria e rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 120 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte dell'Ufficio competente, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

ART.6

RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI ANCHE CONTESTUALE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

In virtù della L. 448/1998 è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione e/o altri eventuali vincoli di natura pattizia. In tal caso il Comune di Ossi(SS), oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione ed ogni altro ed eventuale vincolo di natura pattizia.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis(*vincoli convenzionali*) che di quello previsto dal comma 48 (*Trasformazione in diritto di proprietà*) nella misura stabilita dal presente provvedimento.

L'istanza, in bollo, dovrà essere presentata all'Ufficio competente del Comune di Ossi(SS), come individuato in precedenza, utilizzando la modulistica predisposta a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria, se dovute in base alle determinazioni in merito assunte dall'ente.

E' inoltre ammessa la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche con riferimento alle convenzioni stipulate in diritto di superficie. In questo caso il richiedente dovrà provvedere al versamento del solo corrispettivo previsto dal comma 49-bis(*vincoli convenzionali*) e dal DM Economia e Finanze n.151/2020.

ART.7

SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Possono accedere alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli, anche contestuale, tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP nel territorio del Comune di Ossi, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971 e smi, oltre che le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile.

Sono richiesti i requisiti prescritti dall'art.31, comma 47 e 49-bis della legge 23.12.1998 n.448 e smi, che si obblighino a pagare il corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione previsto dal presente documento.

Con riferimento ai requisiti soggettivi degli assegnatari, si specifica che la costruzione delle unità abitative nelle aree PEEP del Comune di Ossi è stata realizzata, in parte, tramite cessione di aree a cooperative edilizie, società di costruzione etc e successiva assegnazione dell'alloggio costruito, con atto pubblico, ai legittimi proprietari, nonché mediante assegnazione diretta delle aree ad assegnatari privati che hanno costruito in autonomia le proprie case di abitazione.

Al fine di evitare azioni speculative sulla circolazione dei beni in questione, come risulta nello spirito della legge, ma anche ingiustificate disparità di trattamento nell'accesso alle procedure di trasformazione del diritto e di rimozione vincoli previste dalla legge e dal presente documento, si stabilisce che, relativamente al requisito temporale di almeno cinque anni dalla data di "*prima assegnazione*" o di "*primo trasferimento*" di cui, rispettivamente, al comma 47 e 49-bis, del citato

art.31 della legge n.448/1998, si deve intendere, ai fini dell'ammissibilità della richiesta di accesso alla procedura, che:

a) per i proprietari di unità abitative costruite tramite cooperative edilizie, società di costruzione etc, devono essere trascorsi almeno 5 anni dalla data del trasferimento dell'alloggio, mediante atto pubblico notarile, dal costruttore al privato assegnatario;

b) per i proprietari di unità abitative costruite in autonomia dai concessionari diretti delle aree PEEP per le esigenze del proprio nucleo familiare, devono essere trascorsi almeno 5 anni dalla data in cui l'alloggio ivi realizzato sia stato luogo di residenza del richiedente e del suo nucleo familiare ovvero siano trascorsi almeno cinque anni dalla data in cui l'alloggio ivi realizzato sia risultato nella "*esclusiva disponibilità*" del richiedente e/o del suo nucleo familiare. Tali requisiti devono essere accertati mediante consultazione degli archivi anagrafici.

ART.8
MODULISTICA

L'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune, individuato come ufficio competente per la gestione amministrativa del presente procedimento, renderà disponibile sul portale comunale, in apposita sezione, tutta la modulistica necessaria alla presentazione delle diverse istanze previste dal presente documento (*Rimozione vincoli, Trasformazione in diritto proprietà ed entrambe, in unica istanza*) e l'indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti. Il relativo contratto sarà stipulato sulla base degli schemi-tipo di convenzione preventivamente approvati con deliberazione della Giunta comunale.

ART.9
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione dai vincoli è fissata dall'art. 31, comma 49- *bis* della L. 448/1998, secondo il contenuto vigente nel tempo, e dall'art. 1 del D.M.151/2020, ai quali si si fa espresso rinvio;

Il calcolo del corrispettivo di affrancazione dei vincoli è strettamente connesso a quello risultante dall'applicazione del calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previsto dal precedente comma 48, nel testo vigente nel tempo ed al quale si fa espresso rinvio, ed attualmente come di seguito definito:

A) Calcolo del corrispettivo per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà(Cc_{48})

Il riferimento che il predetto comma 48 fa all'art.37, comma 1, del DPR 8 giugno 2001 n.327 *(TU Espropriazioni*), associa il corrispettivo di trasformazione, e dunque anche quello di affrancazione dai vincoli, alla determinazione del valore venale dell'area in quanto il corrispettivo predetto, per ciascuna area PEEP, deve essere pari al 60% del valore venale così determinato ed al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati e, nello specifico, secondo la seguente formula:

*$Cc._{48}$ = [60%*Vv.area – Co]*Mp*

Dove:

- *$Cc._{48}$ è il corrispettivo di trasformazione ex c.48 art.31;*
- *Vv.area è il valore venale attuale dell'area determinato(vedi stima successivo punto B);*
- *Co è l'onere, rivalutato Istat, già pagato per la concessione in diritto di superficie;*
- *Mp è la quota millesimale della proprietà.*

Con riferimento specifico agli oneri di concessione del diritto di superficie già pagati dal concessionario, si specifica che, qualora nelle convenzioni originarie, il medesimo si sia avvalso della facoltà di pagamento rateale, il coefficiente di rivalutazione Istat da considerare è quello medio in base al numero ed al tempo in cui sono state pagate le rate. In questo caso è specifico dovere del richiedente produrre la documentazione attestante il versamento delle rate e del saldo dell'importo pattuito, come determinato nella convenzione.

B) Determinazione del valore venale (*Vv.area*) ai fini del calcolo del corrispettivo ex art. 31, c.48

In primo luogo deve dunque determinarsi l'attuale valore venale (*Vv.area*), o di mercato, delle aree PEEP, procedendo ad una stima dello stesso in base ai criteri di seguito specificati:

B.1) Il valore venale attuale dell'area è determinato dall'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati sui valori di mercato delle abitazioni pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Nello specifico si procederà come segue:

B.1.1) Si determina il valore complessivo del fabbricato, comprensivo di eventuali pertinenze(box auto, cantine etc), moltiplicando il valore OMI corrispondente per la superficie catastale dell'intero fabbricato, come risultante dalla visura catastale;

B.1.2) Si calcola dunque il valore €/mq del fabbricato dividendo il valore complessivo del fabbricato in base alla superficie catastale complessiva, verificata come in precedenza;

B.1.3) Si calcola il valore venale dell'area moltiplicando il valore €/mq del fabbricato per un coefficiente teorico fisso finalizzato alla valutazione dell'incidenza media del costo dell'area sull'intero fabbricato che, nel caso di abitazioni PEEP, non può essere superiore ai limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, tipologia di "*Nuova costruzione*", stabiliti nel tempo dalla Regione Sardegna ai sensi dell'art.4, lett.g) della legge n.457/1978. Tale limite di costo è attualmente quantificato nella percentuale massima di incidenza del 16% per alloggi di nuova costruzione e che, ai fini della determinazione del valore venale dell'area ed in relazione alla vetustà dei fabbricati PEEP realizzati nel Comune di Ossi, può essere quantificato nella percentuale di incidenza media di costo da un minimo del **10%** al massimo del **14%** del valore dell'attuale alloggio di ERP realizzato, in base alla seguente tabella:

N.	***TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE ALLOGGIO ERP***	***Incidenza % del valore dell'area***
1	*Alloggio costruito da oltre n.35 anni alla data di presentazione domanda*	**10%**
2	*Alloggio costruito tra n.30 e n.35 anni alla data di presentazione domanda*	**10,50%**
3	*Alloggio costruito tra n.25 e n.30 anni alla data di presentazione domanda*	**11%**
4	*Alloggio costruito tra n.20 e n.25 anni alla data di presentazione domanda*	**11,50%**
5	*Alloggio costruito tra n.15 e n.20 anni alla data di presentazione domanda*	**12%**
5	*Alloggio costruito tra n.10 e n.15 anni alla data di presentazione domanda*	**13%**
5	*Alloggio costruito da meno di n.10 anni alla data di presentazione domanda*	**14%**

Tale percentuale potrà subire modifiche nel tempo, da approvare con deliberazione della Giunta Comunale, in base alle determinazioni sui predetti limiti di costo che assumerà la Regione Sardegna ma anche in base all'andamento del mercato immobiliare riferito al costo delle aree edificabili e delle abitazioni.

Si stabilisce inoltre che per le convenzioni stipulate da oltre n.20 anni si utilizzano i valori OMI minimi, mentre per le convenzioni stipulate non oltre n.20 anni si utilizzano i valori OMI massimi, sempre riferiti alla Tipologia "Abitazioni di tipo economico" e relative pertinenze*(Box, cantine etc)*.

C) Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (CRV)

Determinato come precede il valore venale dell'area, il corrispettivo per l'affrancazione (CRV) sarà calcolato, ex art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/1998 ed ex art. 1 D.M. 151/2020, applicando la seguente formula:

Per le aree cedute in proprietà e in diritto di superficie:

CRV= $Cc_{.48}$*QM*0,5*(ADC – ATC)/ADC

dove

CRV= è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

$Cc_{.48}$= è il corrispettivo(teorico) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinato applicando il valore venale dell'area stimato secondo i criteri di cui al precedente punto A);

QM= è la quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = è il numero degli anni di durata della convenzione originaria. Tale numero è stabilito convenzionalmente in n.30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione;

ATC = è il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria, fino alla durata massima della convenzione stessa.

Il valore CRV così stabilito sarà applicato per intero nel caso di cancellazione dei vincoli da convenzioni in diritto di proprietà o in diritto di superficie di durata inferiore ai 60 anni. Come stabilito dal DM n.151/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e di durata compresa tra i 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

CRVs = CRV*0,5*

dove

CRVs= è il corrispettivo per la rimozione dei vincoli nelle convenzioni in diritto di superficie di durata tra i 60 e 99 anni;

ART.10
DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta della parte istante, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia 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.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 -*quater* del codice civile, possono essere effettuate solo dopo il pagamento della prima rata. E' ammesso il pagamento rateale, nelle modalità di seguito stabilite, anche senza garanzia fideiussoria ma in questo caso la stipulazione della nuova convenzione per la

rimozione del vincolo potrà essere perfezionata solo successivamente al pagamento dell'ultima rata prevista dal piano approvato dal Comune.

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, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- *una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto da versare entro il termine di 30 gg dal ricevimento del nulla osta alla richiesta di rimozione dei vincoli e di comunicazione del relativo costo ;*
- *massimo n.3 ulteriori rate costanti bimestrali per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto, maggiorato degli interessi legali.*

ART.11
NORMA FINALE

La procedura disciplinata nel presente documento si applica alle domande di trasformazione del diritto e/o di rimozione di vincoli pervenute dopo l'intervenuta esecutività della deliberazione del Consiglio comunale che la approva nonché alle domanda ancora inevase alla stessa data.

Per quanto non previsto dal presente documento, si fa rinvio alle vigenti disposizioni di legge in materia, richiamate al precedente art.2 , ed in particolare al DM Economia e Finanze n.151 28 Settembre 2020 n.151 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*".