



Comune di CASTELLO D'ARGILE
Città Metropolitana di Bologna

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE N. 179/1992 (prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e canone massimo di locazione delle stesse);

(ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 31 commi dal 45 al 50 così come modificati dal DM n. 151/2020 e dalle leggi n. 51/2022 e n. 79/2022)

Approvazione con deliberazione CC n. 61 del 27/09/2007
Modifica con deliberazione CC n. 79 del 20/11/2007
Modifica con deliberazione CC n. 03 del 25/03/2026

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – Oggetto dei criteri

I criteri hanno per oggetto:

- a) la cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie localizzate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865;
- b) la soppressione dei limiti di godimento relativi alle aree Peep cedute in proprietà tramite le convenzioni stipulate precedentemente alla legge n. 179/92 nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865;

Articolo 2 – Normativa di riferimento vigente

- Legge n. 865/1971;
- Legge n. 241/1990;
- Legge n. 179/1992;
- Legge n. 448/1998;
- D.P.R. n. 380/2001;
- Legge n. 147/2013;
- D.M. del MEF n. 151/2020;
- Legge n. 51/2022;
- Legge n. 79/2022;

Articolo 3 – Beneficiari

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 nelle aree di cui al precedente articolo 1, già concesse in diritto di superficie.

Possono sopprimere i limiti di godimento di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della vigente legge n. 865/1971, 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 nelle aree di cui al precedente articolo 1, già concesse in proprietà.

Articolo 4 – Domanda e accettazione

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie nonché le domande di soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà da parte degli aventi diritto, devono essere presentate allo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del Comune corredate da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la proprietà dell'alloggio e/o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito web istituzionale del Comune o ritirabile presso la sede dell'ufficio tecnico comunale, negli orari di apertura al pubblico consultabili sul sito web istituzionale dell'Ente (www.castello-d-argile.bo.it).

Il Servizio preposto, nel rispetto della tempistica prevista dall'art. 47 della vigente legge n. 448/1998, calcola il corrispettivo secondo le modalità di cui al successivo art. 13 dei presenti criteri, dandone comunicazione al richiedente mediante l'invio di una nota informativa, a mezzo pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, con la specifica:

- degli elementi soggettivi inerenti le singole unità immobiliari;
- l'ammontare del corrispettivo e le modalità e tempistiche di pagamento;
- il termine entro cui presentare l'istanza di accettazione;
- le modalità di versamento del corrispettivo;

Il corrispettivo sopra richiamato e relativo ai casi richiamati alla lettera a) e b) dell'art. 1, resterà valido per 30 gg. naturali e consecutivi dalla data di avvenuta ricezione da parte del soggetto interessato, scaduto tale periodo senza che il predetto richiedente abbia provveduto a comunicare a questo Ente la sua accettazione e al pagamento del corrispettivo calcolato la richiesta viene archiviata e il soggetto dovrà nel caso presentare una nuova istanza.

Per i casi previsti alla lettera a) dell'art. 1, l'interessato dovrà inoltre sottoscrivere una nuova convenzione con il Comune (vd. Schema allegato ai presenti criteri) per la cui stipula dovrà nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 150 giorni successivi alla scadenza del periodo riportato al capoverso precedente, nel giorno e all'ora da concordarsi unitamente al Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castello d'Argile.

Il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla data del rogito di vendita e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

In caso di mancata stipula nel rispetto dei tempi e termini sopra descritti, la richiesta viene archiviata e il soggetto dovrà nel caso presentare una nuova istanza.

Articolo 5 – Spese

Le spese inerenti ad eventuali pratiche di variazioni catastali, di onorari per prestazioni professionali tecniche e di eventuali accertamenti di conformità edilizia delle unità immobiliari insistenti sulle aree già concesse in diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà sono a carico del soggetto richiedente.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, sono a carico del soggetto richiedente.

Articolo 6 – Modalità di pagamento del corrispettivo

Il pagamento dell'intero corrispettivo relativo ai casi contenuti alle lettere a) e b) dell'art. 1 deve essere versato presso la Tesoreria comunale previo rilascio di reversale entro 30 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione da parte di questo Ente della cifra da corrispondere.

Su domanda espressa da parte del richiedente, da presentarsi entro il termine stabilito al precedente capoverso, si può prevedere una dilazione di pagamento dell'intero corrispettivo per la rimozione del vincolo relativo alla lettera a) dell'art. 1, prevista dal Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020 n. 151, nei seguenti termini:

vincoli alla lettera a) dell'art. 1:

- a) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente richiamata nel primo capoverso;
- b) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da riconoscere entro i successivi sei mesi al periodo richiamato all'art. 4 relativamente alla stipula della convenzione di rimozione del vincolo;

vincoli alla lettera b) dell'art. 1:

- c) una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto, da versarsi entro 30 gg. dalla ricezione della comunicazione dell'Ente richiamata nel primo capoverso;
- d) massimo 2 ulteriori rate di uguale importo per la corresponsione del restante 50% dell'importo dovuto da effettuarsi entro i successivi undici mesi al termine indicato alla lettera c);

Il Comune concede la suddetta 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 a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

La quietanza del pagamento del corrispettivo, anche nel caso di sua dilazione, deve essere esibita al notaio rogante l'atto di convenzione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Il caso di dilazione, il mancato pagamento della prima rata nei tempi prescritti comporterà l'annullamento della richiesta con relativa archiviazione.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 151/2020, 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 dopo il pagamento della prima rata.

In caso di vendita dell'immobile prevista entro i 12 mesi dalla stipula della convenzione di rimozione del vincolo di tipo lettera a) dell'art. 1, il pagamento del saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato prima della data fissata per il suddetto rogito; pertanto la stipula notarile di vendita potrà avvenire soltanto contestualmente o dopo l'avvenuto versamento dell'intero corrispettivo.

CAPO II – DEFINIZIONI

Articolo 7 – Superficie lorda vendibile (SLV)

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la superficie come calcolata nelle convenzioni sottoscritte con il Comune e/o con la cooperativa edificatrice assegnataria e rapportata ad ogni singola unità immobiliare o, se disponibili, alle quote millesimali di ogni unità immobiliare.

Articolo 8 – Quota millesimale (Q)

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 9 – Oneri di concessione (OC)

Per oneri di concessione si intende il contributo di costruzione pagato dal concessionario al Comune per il rilascio della licenza edilizia.

Articolo 10 – Corrispettivo per concessione dell'area (C)

Per esso s'intende l'importo versato dal concessionario per la cessione dell'area, corrispondente al costo dell'area medesima e delle eventuali opere di urbanizzazione primaria come definito nelle convenzioni sottoscritte con il Comune e/o con la cooperativa edificatrice assegnataria.

Articolo 11 – Indice di rivalutazione Istat (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e il mese in cui il Comune determina il corrispettivo.

CAPO III – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 12 – Valore Unitario (V)

Il valore unitario delle aree, espresso come incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato finito, sarà determinato con proprio atto con cadenza annuale dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, in funzione dell'andamento dei prezzi di mercato di beni immobiliari simili.

La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso fra il mese di gennaio ed il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente e sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica.

In caso di mancato aggiornamento, sarà applicato l'ultimo valore utile adottato.

Articolo 13 – Calcolo del corrispettivo

Sulla base di quanto disposto dal vigente D.M. n. 151/2020, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, 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 articolo 31, 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:

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

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

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 di cui al sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

con CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

In caso di cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti, il cui schema è allegato al presente atto alla voce "Allegato A".

Il valore della voce "Cc. 48", risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998, è determinato con il seguente calcolo:

$$\text{Cc. 48} = \{[(V \times \text{SLV}) \times 0,60] - [(OC + C) \times \text{IR}]\}$$

ove:

V = valore unitario dell'area di cui all'articolo 12

SLV = superficie lorda vendibile dell'intero fabbricato di cui all'articolo 7

OC = oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'articolo 9

C = corrispettivo per concessione dell'area di cui all'articolo 10

IR = indice di rivalutazione ISTAT di cui all'articolo 11

Il valore della cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 47 e 48, della legge n. 448 del 1998, è determinato con il seguente calcolo:

$$\text{Cc. 48*QM} = \{[(V \times \text{SLV}) \times 0,60] - [(OC + C) \times \text{IR}]\} * \text{QM}$$

Il corrispettivo come sopra calcolato resta fisso ed invariabile per dodici mesi dall'avvenuta comunicazione al richiedente in caso di richiesta di rateizzazione da parte di quest'ultimo nel rispetto dei tempi previsti all'art. 6.

Articolo – 14 Entrata in vigore

Per quanto non previsto nel presente atto, si applicano le disposizioni di legge vigenti. E' abrogata ogni altra disposizione non compatibile con quelle del presente atto.