



COMUNE DI FARA GERA D'ADDA

Provincia di Bergamo

ALLEGATO TECNICO

**al Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie ed
eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata**

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

PREMESSE

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23.12.1998 n. 448 normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata e definiscono la modalità di calcolo dei relativi corrispettivi da versare.

Nel presente Allegato Tecnico si riassumono i criteri e i parametri tecnici da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione e sostituzione ai sensi del comma 48 (**C_{c48}**) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (**CRV**).

1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (C_{c48})

Il comma 48 art. 31 L 448/98 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992 e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001, in sintesi il Valore Venale dell'area.

Il Corrispettivo di trasformazione C_{c48} si calcola con la seguente formula:

$$C_{c48} = ((\text{Valore Venale} * 60\%) \times SA) - \text{oneri pagati e rivalutati}$$

dove il Valore Venale si determina come segue:

Per quanto riguarda le aree inserite nei P.E.E.P. di Fara Gera d'Adda, trattandosi di un unico comparto con caratteristiche omogenee tali da non determinare differenziazioni di valore tra lotti, si ritiene, in coerenza con i criteri di calcolo già adottati con delibera di Giunta Comunale n. 24 del 11/04/2012, di stabilire come Valore Venale delle aree edificabili quello stabilito dalle delibere di Giunta Comunale aventi per oggetto "*Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili*" calcolato con riferimento alle destinazioni che tali aree hanno nello strumento urbanistico vigente.

dove SA è la superficie assegnata indicata nelle convenzioni sottoscritte e riportata nella tabella 1;

dove gli Oneri pagati e rivalutati si determinano come segue:

Gli oneri di concessione o cessione versati per l'area sono normalmente indicati nelle relative convenzioni e sono aggiornati sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a fine anno e fermi per l'anno solare di riferimento.

Il valore così ottenuto, riferito all'intero lotto, dovrà poi essere parametrato alla sola superficie dell'unità immobiliare oggetto di istanza **CU_{c48}**, applicando i millesimi di proprietà o, in mancanza, la superficie assegnata secondo la seguente formula:

$$CU_{c48} = (((\text{Valore Venale} \times 60\%) \times SA) - \text{oneri pagati e rivalutati}) \times \text{millesimi di proprietà o superficie lotto assegnato}$$

I millesimi di proprietà sono comunicati all'Ente all'atto della richiesta di trasformazione del diritto di superficie o di rimozione dei vincoli in base alle assegnazioni fatte dai singoli condomini; in assenza sono calcolati d'ufficio in base alla superficie commerciale vendibile realizzata in sede di convenzione originaria.

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente, nei termini previsti dal procedimento, fino alla stipula dell'atto di riscatto.

2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (CRV)

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo degli immobili contenuti nelle convenzioni ex art 35 L 865/71 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche e giuridiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte del versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L 448/98.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 DPR 380/2001.

Ai sensi del comma 49quater la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto n. 151 del 28/09/2020 ha determinato che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie di durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore del corrispettivo di trasformazione di cui al comma 2 del DM, è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, da applicare ai millesimi di proprietà e con applicazione di 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:

$$\text{CRV} = (C_{c48} \times 0,5) \times \text{QM} \times ((\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC})$$

dove:

CRV: corrispettivo rimozione vincoli.

C_{c48}: corrispettivo di trasformazione dell'area assegnata.

QM: quota millesimale dell'unità immobiliare.

ADC: numero degli anni di durata della convenzione.

ATC: anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione.

Per determinare il numero anni residui della convenzione la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per difetto e il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che dovrà avvenire nei tempi previsti dalla procedura.

INDICAZIONI FINALI

Il calcolo dei corrispettivi sarà effettuato riferendolo alla data di presentazione della domanda e resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di trasformazione, sostituzione, affrancazione che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Tabella 1

AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE				
Denominazione	Codice zona LOTTO	Convenzione Urbanistica	Superficie attributa	Oneri pagati
Coop. Edilizia Farese – Viale Campi 24-46 e della Vigna 208	1	Rep. 21627 del 14/09/1982	mq4950	£24.500.000 €12.653,19
Coop. Alessia Srl - Via della Vigna 174 int.1-3-5-7	3B	Rep. 34919 del 26/03/1986	mq1040	£10.400.200 €5.371,15
Coop. Di Vittorio - Via Treviglio 482	5	Rep. 23575 del 10/03/1983	mq4550	£22.150.000 €11.439,52
Coop. Di Vittorio- via Treviglio 626A e 626B	6B	Reo, 29825 del 05/11/1984	mq2090	£20.900.000 €10.793,94
Coop Edilizia Farese – Via Treviglio 632	7	Rep. 11325 del 29/10/1980	mq5750	£14.950.000. €7.721,03
Coop. Di Vittorio – Via G. Di Vittorio 2	//	Rep. 74673 del 30/03/1995	mq2325	£174.375.000 €90.057,17
Consorzio Lombardo di Produzione e Lavoro – Largo IV Novembre 4	8	Rep. 74727 del 07/04/1995	mq6193	£464.475.000 €239.881,31

AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				
Denominazione	Codice zona LOTTO	Convenzione Urbanistica	Superficie attribuita	Oneri pagati
Cooperativa Alessia Srl Viale Campi 126	2	Rep. 29826 del 17/11/1984	mq1550	£30.380.000 €15.689,96
Coop. Di Vittorio – Via Della Vigna 28-36-46-54-60-72	4A/1	Rep. 36933 del 19/09/1986	mq1180	£23.954.000 €12.371,50
Coop. Di Vittorio – Via Della Vigna 187/4	4A2/3	Rep. 43039 del 17/12/1987	mq3271	£80.139.500 €41.388,59
Coop. Di Vittorio – Via Della Vigna 187 int. 1-2-3-	4B	Rep. 50376 del 12/04/1989	mq982	£24.059.000 €12.425,43
Cooperativa Alessia Srl – Via Treviglio 626C	6A	Rep. 34876 del 21/03/1986	mq4360	£85.456.000 €44.134,34
Consorzio Lombardo di Produzione e Lavoro – Via dei Prati Grandi 2-4 int.1-2-3-4-5-6-7-8-9	8	Rep. 313825 del 23/03/1984	mq610	£319.360.000 €164.935,67