



Comune di Bologna



**Sostenibilità
è Bologna**

Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente
Ufficio di Piano
U.I. Pianificazione Attuativa
piazza Liber Paradisus 10
Torre A piano 9
40129 Bologna

INQUADRAMENTO NORMATIVO:

La legge di conversione 20 maggio 2022 n 51, del d.l 21/2022, è nuovamente intervenuta sulla disciplina di cui all'articolo 31 comma 47 e smi della legge 448/1998 volte a:

- disporre una rimodulazione del parametro di calcolo "Cc.48" per la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali delle singole unità abitative ;

La nuova disciplina della citata legge di conversione n.51/2022, all'articolo 10 quinquies modifica il primo periodo del comma 48 art. 31 legge 448/98, prevedendo un corrispettivo determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento 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 dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi 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 DPR n. 327/2001 stabilisce che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento.

Il calcolo del corrispettivo da versare, a norma dell'art. 31 comma 48 Legge 448/98 modificato, può essere quindi riassunto nella seguente formula:

$$\text{Cc.48} = (\text{Vv} \times 60\%) - \text{Oc}$$

dove:

Cc.48 = Corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà dell'immobile concesso in diritto di superficie

Vv = Valore Venale dell'area edificabile

60% = Percentuale di abbattimento del 60%, come stabilito all'art. 31 co. 48 della Legge n. 448/1998

OC = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

Con l'entrata in vigore del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito inoltre che:

Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione

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 formula indicata al comma 2.

Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

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

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.

Adeguamento normativo:

Determinazione del parametro Cc.48 risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 nel caso di convenzioni previste dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

il parametro Cc.48, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, secondo i valori delle stime determinate per ciascuna area convenzionata, pari al 60% del valore venale del bene.

$$Cc.48 = (Vv \times 60\%) - Oc$$

Cc.48 = Corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà dell'immobile concesso in diritto di superficie

60% = Percentuale di abbattimento del 60%, come stabilito all'art. 31 co. 48 della Legge n.448/1998

Vv (1) = Valore Venale dell'area edificabile

Oc (2) = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

NOTE:

(1) i valori venali delle aree sono contenuti nel prospetto allegato alla deliberazione consiliare Repertorio PG n. 101215/2022;

(2) nelle convenzioni artt. 17-18 DPR 380/01 non sono stati versati gli oneri di concessione del diritto di superficie e quindi il parametro è pari a 0.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Si confermano le modalità di calcolo già fissate dalla precedente deliberazione consiliare PG n. 101215/2022:

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

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;

Si confermano inoltre i seguenti principi di calcolo fissati dalla deliberazione consiliare PG n. 101215/2022:

- rispetto alla “QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare” della formula di cui al DM citato si precisa che la quantificazione del corrispettivo sarà fatta non in ragione delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio ma rapportata alla superficie complessiva convenzionata delle unità abitative e relative pertinenze;
- nel determinare il numero di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima della stessa, la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per eccesso e il corrispettivo calcolato su istanza dell'interessato resterà invariato se la relativa convenzione per la rimozione vincoli verrà sottoscritta nell'anno in cui l'istanza è stata presentata.