



COMUNE DI CAPANNORI

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La Legge 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi dal 45 al 50, come novellata dopo l'ultima modifica introdotta dall'art. 22Bis del DL 31.05.2021, n. 77 convertito con modificazione in L 108/2021 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48. Previo pagamento del corrispettivo di cui al medesimo comma 48, è inoltre possibile sostituire le convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 con una convenzione ai sensi della L. 10/1977 della durata di 20 anni.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art 35 L 865/71 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte 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.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28/09/2020 ha adottato il Decreto n. 151, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi dell'art. 31 c. 49bis della L.448/1998 (così come modificato dall'art. 25Undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018).

L'entrata in vigore il 31 luglio 2021 dell'art. 22 bis introdotto dalla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 di conversione del D.lgs. 77/2021 del 31 maggio 2021, ha apportato significative modifiche alla normativa del "riscatto in aree P.E.E.P." definita dai commi 45-50 art. 31 citati.

CHE con l'art. 10-quinquies della legge di conversione n°511 del 20 maggio 2022 ad oggetto Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono apportate le seguenti modificazioni

Infine l'entrata in vigore dell'art. 10-quinquies della legge di conversione n°511 del 20 maggio 2022 ad oggetto Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono apportate le delle nuove modifiche al comma 47, al comma 48, al comma 49-bis dell'art 31 della Legge n. 448 del23.12.1998.

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., come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 secondo la seguente formula rapportata poi alla

quota millesimale:

$$C_{c48} = \left[\left(60\% \times \left(\frac{V_v \times R_d}{2} \right) \right) - ((P_i + O_u) \times A_i) \right] \times Q_m$$

Dove:

V_v= Valore Venale dell'area da utilizzarsi nel calcolo del corrispettivo di trasformazione

R_d= Reddito dominicale, Considerato che il Reddito Domenicale, anche se rivalutato, ha valori al metro quadrato dell'ordine di grandezza di pochi centesimi di Euro, risultando quindi ininfluyente ai fini del nostro calcolo, e che inoltre, trattandosi di aree passate al Catasto dei Fabbricati da molto tempo è difficilmente reperibile il dato storico dalla banca dati a disposizione, si rimuove quindi dal calcolo;

P_i= Prezzo iniziale dell'area pagato dall'originario soggetto concessionario dell'area;

O_u= Oneri di urbanizzazione pagati dall'originario soggetto concessionario dell'area;

A_i = Adeguamento ISTAT di PI (prezzo iniziale) e di OU (oneri di urbanizzazione pagati dall'originario soggetto concessionario dell'area)

Q_m = quota millesimale attribuita dalle tabelle condominiali dell'alloggio, oppure in mancanza di essa, superficie di spettanza rapportata all'alloggio in esame.

Il **V_v** viene calcolato con la seguente formula

$$V_v = (S \times OMI_{area} \times I_c) \times T_{edil}$$

Dove:

S= Superficie del lotto oggetto di concessione della Convenzione originaria;

OMI_{area}= valore espresso in €/mq, dei prezzi rilevati dall'Osservatorio mobiliare italiano per la zona di ubicazione dell'immobile; tale valore tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare e risulta aggiornato e pubblicato a cura dell'Agenzia del Territorio trattandosi di alloggi di alloggi per interventi di riforma economico-sociale.

Si prendono a riferimento i valori:

- Immobili realizzati prima del 1994 **OMI_{min}**;
- Immobili realizzati tra gli anni 1995 ad oggi **OMI_{medio}**;

L_c=25% ovvero incidenza del costo dell'area rispetto al costruito. Tale incidenza è risultata sulla base di osservazioni e rilevazioni di mercato, tenuto conto anche dell'attuale congiuntura economica;

T_{edil}=Tipologia dell'edificio, coefficiente che dipende dalla tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze:

- 1,10 Schiera e assimilabili;
- 0,90 palazzina con massimo 3 piani fuori terra;
- 0,80 palazzina con minimo 4 piani fuori terra

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C_{c49bis})

$$C_{c49} = C_{c48} \times Q_m \times 0,5 \times \left(\frac{A_{DC} - A_{TC}}{A_{DC}} \right)$$

C_{c49} = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{c.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

Q_m = Quota millesimale dell'unità immobiliare

A_{DC} = Numero degli anni di durata della convenzione

A_{TC} = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima 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 se la relativa convenzione di rimozione vincoli verrà sottoscritta nell'anno in cui l'istanza è stata presentata dall'interessato.

Il DM 151/2020 prevede inoltre che 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 comma 2 (**C_{c49bis}**) è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{C_{c49bis.prop} = C_{c49} \times 0,5}$$

dove: **C_{c49bis}**= Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.