



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 55 del 28/07/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA. PRESA D'ATTO E RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022 N. 51.

L'anno 2022 addì ventotto del mese di luglio alle ore 18:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta STRAORDINARIA i componenti del Consiglio comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 15 Consiglieri:

BADIALI DEBORA	Presente	BULDINI STEFANO	Presente
ASSIRELLI ALICE	Presente	PIAZZI GIULIANA	Assente
SARTORI ALICE	Presente	MAZZANTI MAURIZIO	Presente
SERRA SONIA	Presente	GIANFRANCESCO	Presente
RIMONDI ELISA	Presente	PASQUALE	
COIRO FRANCESCO	Presente	CURKOVIC ELISABETTA	Presente
DONATI DANIELA	Presente	PROCOPIO ENRICO	Assente
QUAIOTTO ANDREA	Presente	TIRRITO GIOVANNI	Presente
CASSANI CLAUDIO	Presente	CAPITANI LUCA	Presente

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Risultano presenti gli Assessori: MACCAGNANI ROBERTO, CESARI MAURIZIO, MARTINELLI FRANCA, PEZZI STEFANO.

Presiede BULDINI STEFANO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE IOCCA FILOMENA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori: SARTORI ALICE, CASSANI CLAUDIO, ELISABETTA CURKOVIC.



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 55 del 28/07/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA. PRESA D'ATTO E RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022 N. 51.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune ha stipulato nel corso degli anni convenzioni per la realizzazione di interventi finalizzati all'edilizia convenzionata/agevolata. La allora vigente legislazione favoriva questa iniziativa ma stabiliva, al fine di evitare attività di tipo speculativo, limiti all'alienabilità o al godimento di tali alloggi;
- tali convenzioni sono state stipulate in forza delle seguenti normative:
 - Legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942 n. 1150; 18 aprile 1962 n. 167; 29 settembre 1964 n. 84; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata"; art. 35;
 - Legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli" art. 7 (sostituita dall'art. 18 T.U. sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001);
 - Legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" art. 27;
- il Comune di Budrio, con successive Delibere ha approvato gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/1998 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità degli alloggi derivanti dalle convenzioni PEEP, in particolare definendo il criterio di calcolo dei corrispettivi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 è stato modificato il criterio di calcolo fino a quel momento utilizzato e sono stati approvati gli schemi di atti e le modalità di dilazione del pagamento del corrispettivo, recependo le ultime innovazioni normative, tra cui il D.M. 151/2020;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2022 sono state recepite le disposizioni di cui alla Legge 29 luglio 2021, n. 108 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77" ed è stato quindi modificato il criterio di calcolo;

RILEVATO CHE:

- il 21 maggio 2022 è entrata in vigore la Legge 20 maggio 2022, n. 51 di



Comune di Budrio

Bologna

“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto - legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”; nelle more dell’adozione del presente provvedimento si è comunicato, a coloro che avevano avanzato istanza dopo l’entrata in vigore di tale normativa, la sospensione delle procedure;

- l’art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51, ha apportato modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis dell’art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevedendo le seguenti innovazioni:
 - il comma 48 dell’art. 31 della L. n. 448/1998 viene modificato sostituendo il richiamo all’art. 5-bis, comma del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, contenuto nel testo previgente (così come formulato dal D.L. 77/2021) con il richiamo ad una diversa disposizione: l’art. 37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) ed eliminando gli ulteriori limiti massimi di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, introdotti dalla precedente normativa;
 - il comma 49bis dell’art. 31 della L. n. 448/1998, analogamente al comma 48, viene modificato eliminando gli ulteriori limiti massimi di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, introdotti dalla precedente normativa;
- il 30 giugno 2022 è entrata in vigore la Legge 29 giugno 2022, n. 79, di “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)” che ha introdotto il comma 1-bis all’art. 10-quinquies della L.51/2022, che prevede che *“sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 461, 472, 483, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*;

RITENUTO OPPORTUNO

- prendere atto e recepire le innovazioni introdotte dalla Legge 51/2022;
- ridefinire di conseguenza la determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà;
- ritenere valido quanto previsto nella Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021, per quanto non espressamente modificato con il presente atto;
- ritenere superate le disposizioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2022;
- approvare i nuovi schemi di atto-tipo;



Comune di Budrio

Bologna

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI PRECISA E STABILISCE CHE

- nel comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/1998, il richiamo all'art. 37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, va inteso come scelta del Legislatore di utilizzare il valore venale del bene;
- sempre in base al comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/1998, l'importo sopra determinato deve essere abbattuto del 40%, sarà quindi applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,6;
- qualora il calcolo dei corrispettivi in oggetto portasse a valori economici negativi, il Comune di Budrio non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00;
- in merito alle modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, il Comune di Budrio si è pronunciato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 e non occorre intervenire in tale materia e si conferma quanto precedente deliberato;

ATTESO:

- che, sulla base di quanto sopra, è stata formulata una proposta, prevedendo le modalità di calcolo del corrispettivo per il riscatto per i proprietari di immobili acquistati in aree di edilizia convenzionata, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI, per la cancellazione o la ridefinizione dei vincoli (**Allegato A**);
- che gli schemi di atto per le diverse fattispecie ricorrenti per le affrancazioni precedentemente previsti nella Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 e nella Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2022 sono stati modificati e riportati nell'**Allegato B**;

DATO ATTO CHE, da una stima del nuovo metodo di calcolo oggetto della presente, viste le entrate pervenute fino alla data odierna e considerato che il nuovo metodo di calcolo avrà validità dalla seconda metà dell'anno, i riflessi diretti del presente atto sono già pertinenti con le previsioni del bilancio di previsione 2022-2024;

VISTI:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020;
- la L. 51/2022;
- l'atto del Sindaco n.5/2022

SENTITA la Commissione Consiliare competente;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267,



Comune di Budrio

Bologna

sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

A SEGUITO di votazione unanime favorevole resa per alzata di mano dai 15 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di recepire le disposizioni di cui alla la Legge 20 maggio 2022, n. 51 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina";
3. di ridefinire la procedura e la relativa determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, come stabiliti nell'**Allegato A**, precisando che qualora il calcolo dei corrispettivi in oggetto portasse a valori economici negativi, il Comune di Budrio non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il "riscatto", che potrà invece aver luogo con l'indicazione di un corrispettivo pari a € 0,00;
4. di ritenere valido quanto previsto nella Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021, per quanto non espressamente modificato con il presente atto;
5. ritenere superate le disposizioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2022, completamente sostituite dal presente atto;
6. di approvare gli schemi di atto di cui **all'Allegato B** e di procedere alla sottoscrizione di atto notarile secondo tali schemi, anche in caso di corrispettivi di importo pari a zero;
7. di stabilire che dette disposizioni e modalità di calcolo verranno applicate a tutte le istanze presentate a partire dall'entrata in vigore della Legge 20 maggio 2022, n. 51, cioè a partire dal 21 maggio 2022;
8. di stabilire che le istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della L. 51/2022, cioè entro il 20 maggio 2022 compreso, sono fatte salve ai sensi dell'art. 10-quinquies comma 1-bis della L. 51/2022, e saranno calcolate con il metodo in vigore al momento della presentazione delle istanze, cioè ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2022, che rimarrà valida solo nell'ambito della conclusione di tali procedimenti in corso, dopodiché si riterrà superata e completamente sostituita dal presente atto;
9. di concedere, se richiesta, la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione del vincolo con le modalità previste con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 04/03/2021;
10. di dare atto che la rimozione dei vincoli comporta la possibilità di alienare gli immobili o concederli in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza



Comune di Budrio

Bologna

di alcun requisito soggettivo di idoneità, né limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, né sarà più necessario chiedere al Comune di Budrio l'esercizio del diritto di prelazione;

11. di demandare all'Ufficio Patrimonio la determinazione dei corrispettivi da comunicare ai richiedenti, entro 90 giorni dalla data di protocollo dell'istanza;
12. di autorizzare il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà;
13. di autorizzare il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ad apportare tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi di atto approvati con la presente Delibera;
14. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

A SEGUITO di votazione unanime favorevole resa per alzata di mano dai 15 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

I contenuti degli interventi sono quelli risultanti dalla registrazione digitale parte integrante del verbale della seduta, conservata agli atti ai sensi dell'art.66 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale approvato con deliberazione consiliare del 28/10/2014 n.58.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BULDINI STEFANO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO GENERALE
IOCCA FILOMENA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Budrio

Bologna



ALLEGATO A

testo coordinato con modifiche evidenziate

CALCOLO DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, TRASFORMAZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

(“Allegato A” della Del.C.C. n. 12/2022, aggiornato con le modifiche introdotte dalla L. 51/2022)

1. PREMESSE

“Sostituzione” di convenzione: limiti e disciplina

E' possibile sostituire le convenzioni di cui alla legge 865/1971 con le convenzioni di cui alla legge 10/1977, ora articolo 18 D.P.R. 380/2001.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà, sia con riguardo alle convenzioni in diritto di superficie.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

La sostituzione comporta che:

- La nuova convenzione abbia una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima convenzione e quella della seconda;
- Sia pagato un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dal comma 48 della medesima legge 448/1998 per la “trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”.

“Trasformazione” della proprietà superficaria in piena proprietà: requisiti soggettivi e oggettivi

E' possibile procedere alla “trasformazione” del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà, attraverso la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai singoli condomini.

La cessione può essere perfezionata anche solamente in favore di taluni condomini.

A fronte della cessione del diritto di proprietà per l'area pro quota millesimale, la legge prevede che i condomini paghino un corrispettivo in denaro. Il Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, determina il corrispettivo dovuto in misura pari al 60% ~~della media del valore venale del bene e del reddito dominicale (rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917) del valore venale del bene (ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT. In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.~~

Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione ex legge 865/1971

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni è una facoltà concessa solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, con la conseguenza che non il concessionario, ma solo i suoi aventi causa potranno usufruire di detta opportunità.

La convenzione, per espressa previsione normativa, deve essere perfezionata per atto pubblico e deve essere trascritta nei registri immobiliari.

Il singolo condomino deve pagare al Comune un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, consistente in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31.



Tale percentuale è determinata dal D.M. Economia e Finanze n. 151/2020.

La rimozione dei vincoli è ammissibile sia con riguardo a convenzioni in diritto di superficie, sia con riguardo a convenzioni in diritto di proprietà, sia per le convenzioni perfezionate prima che dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

~~In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.~~

“Trasformazione” della proprietà superficiaria e rimozione di vincoli inseriti in una convenzione ex lege 865/1971 con unica convenzione

E' possibile procedere con un'unica convenzione alla "trasformazione" del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà e alla contestuale eliminazione dei vincoli originariamente inseriti nella convenzione di natura legale o volontaria (in particolare quelli relativi al limite massimo per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, ai requisiti soggettivi per gli acquirenti, ai divieti di alienazione e ai diritti di prelazione, nonché alle relative sanzioni in caso di inadempimento).

I procedimenti disciplinati dai commi 45-49 bis dell'articolo 31 legge 448/1998, per quanto distinti, sono compatibili e consentono di combinarne gli elementi, per raggiungere il desiderato effetto finale. La combinazione dei predetti procedimenti comporterà l'applicazione di distinti corrispettivi, anche in considerazione del fatto che le regole per la determinazione dei medesimi non sono coincidenti.

Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione “Bucalossi” (L. 10/1977)

I vincoli sul prezzo di vendita e sui canoni di locazione previsti per le unità immobiliari soggette alla disciplina delle convenzioni "Bucalossi" possono essere eliminati, ai sensi di quanto stabilito al comma 49 ter, secondo la medesima disciplina prevista per le convenzioni di cui alla legge 865/1971. Nessun limite particolare è previsto dalla legge, con la conseguenza che i predetti vincoli potranno essere eliminati con riguardo a qualunque convenzione "Bucalossi".

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO AI FINI DEL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Il valore venale attuale dell'area è determinato utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore, espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato, viene moltiplicato per un coefficiente teorico fisso pari a 0,65 (percentuale costi d'acquisto, oneri fiscali e finanziari, utile del costruttore, ecc) e un coefficiente di incidenza dell'area (Budrio capoluogo 22%, frazioni 20%).

Per le convenzioni stipulate da 20 anni o più si utilizzano i valori OMI minimi, mentre per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni si utilizzano i valori OMI massimi, sempre riferiti alla Tipologia ~~“Abitazioni civili”;~~ ~~stato conservativo~~ ~~“ottimo”~~ ~~“Abitazioni di tipo economico”~~.

3. CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Ai sensi delle seguenti normative:

- art.31 della L. 448/1998
- Legge 136/2018, di conversione del D.L. n. 119 del 23/10/2018;
- Regolamento recante rimozione rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al D.M. n. 151/2020;
- ~~- Legge n. 108/2021;~~
- Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n.21/2022;

il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e lo svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, prevede per i proprietari di abitazioni acquistate in AREE PEEP, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI, le seguenti modalità:



RISCATTO PARZIALE - trasformazione della convenzione originaria (comma 48 art. 31 L. 448/98): sostituzione della convenzione originaria stipulata ai sensi dell'art 35 legge 865/71, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 art 31 legge 448/98 e stipula di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 L.10/77 come sostituito dall'art 18 T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001, della durata di anni 20 (la durata di 20 anni della nuova convenzione è stata così modificata dalla Legge 07/08/2012 n. 135; fino all'entrata in vigore di questa legge, infatti, il periodo di durata previsto per la nuova convenzione, era di anni 30) meno il tempo già trascorso dalla sottoscrizione della convenzione originaria. Il corrispettivo è così determinato:

$$C_4 = (V_{\text{venale lotto}} + R_d) / 2 * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$$

R_d = reddito dominicale area

~~Poiché il reddito dominicale dell'area, seppur rivalutato/aggiornato, rapportato al valore venale dell'area (pari a circa 0,25% - 0,35%) risulterebbe influente sul calcolo della media del valore venale del bene e del reddito dominicale, detto valore può essere assunto pari a zero e ciò a vantaggio del soggetto riscattante il diritto di superficie. Pertanto, la formula può essere semplificata:~~

$$C_4 = V_{\text{venale lotto}} / 2 * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$$

~~In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.~~

$$C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$$

Qualora il calcolo del corrispettivo portasse a valori economici negativi, si stabilisce un corrispettivo pari a € 0,00.

RISCATTO TOTALE - eliminazione completa dei vincoli gravanti sull'immobile (comma 49 bis): (possibilità riservata anche a coloro che hanno già stipulato la convenzione di cui al punto 1) cancellazione anticipata (senza aspettare lo scadere dei 20 anni) di tutti i vincoli gravanti l'immobile, previo il pagamento di un corrispettivo ulteriore rispetto a quello complessivamente proposto per l'opzione precedente, sottoscrivendo una convenzione che svincola completamente l'immobile da tutti i vincoli. Il corrispettivo è calcolato come segue:

$$C_2 = C_1 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove $C_4 = V_{\text{venale lotto}} / 2 * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$; $C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$;

ADC = numero anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula 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 C_2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5.

Nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione e la stipula dell'atto di riscatto, una volta versato il corrispettivo C_1 , comma 48 art 31 L. 448/98, non è dovuto il corrispettivo C_2 , ai sensi del comma 49bis del medesimo art 31. Questo perché una volta stipulate le convenzioni sostitutive, essendo trascorso un tempo superiore a 20 anni, non devono essere osservati gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione) che si intendono estinti.

~~In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.~~



Qualora il calcolo del corrispettivo portasse a valori economici negativi, si stabilisce un corrispettivo pari a € 0,00.

4. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

La superficie catastale dell'immobile è calcolata sulla base di quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 – con particolare riferimento all'allegato B e C. I dati della superficie comunque possono essere recuperati direttamente con una visura catastale presso l'Agenzia delle Entrate, riportante la superficie catastale dell'immobile. Particolare attenzione deve essere prestata per i box, o per quelle pertinenze (es. cantine) che hanno una scheda catastale separata dall'immobile principale e che riportano una superficie catastale non computata con le percentuali dell'allegato C. Per una corretta determinazione della superficie catastale è opportuno applicare la riduzione di cui all'allegato C.

Quadro generale delle categorie

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

- ~~R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.~~
- ~~R/2 – Abitazioni in villino e in villa.~~
- ~~R/3 – Abitazioni tipiche dei luoghi.~~
- ~~R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.~~

Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

- ~~P/1 – Unità immobiliari per residenze collettive e simili.~~
- ~~P/2 – Unità immobiliari per funzioni sanitarie.~~
- ~~P/3 – Unità immobiliari per funzioni rieducative.~~
- ~~P/4 – Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.~~
- ~~P/5 – Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.~~

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

- ~~T/1 – Negozi e locali assimilabili.~~
- ~~T/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.~~
- ~~T/3 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi.~~
- ~~T/4 – Pensioni.~~
- ~~T/5 – Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.~~
- ~~T/6 – Stalle, scuderie e simili.~~
- ~~T/7 – Uffici, studi e laboratori professionali.~~

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

-Criteri generali-

1. ~~Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.~~
2. ~~La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.~~
3. ~~La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.~~



~~4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.~~

del Criteri per i gruppi "R" e "P"

- ~~1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
a) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
— del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
— del 25 per cento qualora non comunicanti;
b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
— del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
— del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
— Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.~~
- ~~2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.~~
- ~~3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.~~

del Criteri per il gruppo "T"

- ~~1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
• del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
• del 25 per cento se non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.~~
- ~~2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.~~



ALLEGATO A

CALCOLO DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, TRASFORMAZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. PREMESSE

“Sostituzione” di convenzione: limiti e disciplina

E' possibile sostituire le convenzioni di cui alla legge 865/1971 con le convenzioni di cui alla legge 10/1977, ora articolo 18 D.P.R. 380/2001.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà, sia con riguardo alle convenzioni in diritto di superficie.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

La sostituzione comporta che:

- La nuova convenzione abbia una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima convenzione e quella della seconda;
- Sia pagato un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dal comma 48 della medesima legge 448/1998 per la “trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”.

“Trasformazione” della proprietà superficiaria in piena proprietà: requisiti soggettivi e oggettivi

E' possibile procedere alla “trasformazione” del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà, attraverso la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai singoli condomini.

La cessione può essere perfezionata anche solamente in favore di taluni condomini.

A fronte della cessione del diritto di proprietà per l'area pro quota millesimale, la legge prevede che i condomini paghino un corrispettivo in denaro. Il Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, determina il corrispettivo dovuto in misura pari al 60% del valore venale del bene (ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione ex legge 865/1971

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni è una facoltà concessa solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, con la conseguenza che non il concessionario, ma solo i suoi aventi causa potranno usufruire di detta opportunità.

La convenzione, per espressa previsione normativa, deve essere perfezionata per atto pubblico e deve essere trascritta nei registri immobiliari.

Il singolo condomino deve pagare al Comune un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, consistente in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31.

Tale percentuale è determinata dal D.M. Economia e Finanze n. 151/2020.

La rimozione dei vincoli è ammissibile sia con riguardo a convenzioni in diritto di superficie, sia con riguardo a convenzioni in diritto di proprietà, sia per le convenzioni perfezionate prima che dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

“Trasformazione” della proprietà superficiaria e rimozione di vincoli inseriti in una convenzione ex lege 865/1971 con unica convenzione

E' possibile procedere con un'unica convenzione alla “trasformazione” del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà e alla contestuale eliminazione dei vincoli originariamente inseriti nella convenzione



di natura legale o volontaria (in particolare quelli relativi al limite massimo per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, ai requisiti soggettivi per gli acquirenti, ai divieti di alienazione e ai diritti di prelazione, nonché alle relative sanzioni in caso di inadempimento).

I procedimenti disciplinati dai commi 45-49 bis dell'articolo 31 legge 448/1998, per quanto distinti, sono compatibili e consentono di combinarne gli elementi, per raggiungere il desiderato effetto finale. La combinazione dei predetti procedimenti comporterà l'applicazione di distinti corrispettivi, anche in considerazione del fatto che le regole per la determinazione dei medesimi non sono coincidenti.

Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione "Bucalossi" (L. 10/1977)

I vincoli sul prezzo di vendita e sui canoni di locazione previsti per le unità immobiliari soggette alla disciplina delle convenzioni "Bucalossi" possono essere eliminati, ai sensi di quanto stabilito al comma 49 ter, secondo la medesima disciplina prevista per le convenzioni di cui alla legge 865/1971. Nessun limite particolare è previsto dalla legge, con la conseguenza che i predetti vincoli potranno essere eliminati con riguardo a qualunque convenzione "Bucalossi".

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO AI FINI DEL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Il valore venale attuale dell'area è determinato utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore, espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato, viene moltiplicato per un coefficiente teorico fisso pari a 0,65 (percentuale costi d'acquisto, oneri fiscali e finanziari, utile del costruttore, ecc) e un coefficiente di incidenza dell'area (Budrio capoluogo 22%, frazioni 20%).

Per le convenzioni stipulate da 20 anni o più si utilizzano i valori OMI minimi, mentre per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni si utilizzano i valori OMI massimi, sempre riferiti alla Tipologia "Abitazioni di tipo economico".

3. CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Ai sensi delle seguenti normative:

- art.31 della L. 448/1998
- Legge 136/2018, di conversione del D.L. n. 119 del 23/10/2018;
- Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al D.M. n. 151/2020;
- Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n.21/2022;

il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e lo svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, prevede per i proprietari di abitazioni acquistate in AREE PEEP, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI, le seguenti modalità:

RISCATTO PARZIALE - trasformazione della convenzione originaria (comma 48 art. 31 L. 448/98):

sostituzione della convenzione originaria stipulata ai sensi dell'art 35 legge 865/71, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 art 31 legge 448/98 e stipula di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 L.10/77 come sostituito dall'art 18 T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001, della durata di anni 20 (la durata di 20 anni della nuova convenzione è stata così modificata dalla Legge 07/08/2012 n. 135; fino all'entrata in vigore di questa legge, infatti, il periodo di durata previsto per la nuova convenzione, era di anni 30) meno il tempo già trascorso dalla sottoscrizione della convenzione originaria. Il corrispettivo è così determinato:

$$C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,6 - \text{oneri rivalutati}$$

Qualora il calcolo del corrispettivo portasse a valori economici negativi, si stabilisce un corrispettivo pari a € 0,00.



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



RISCATTO TOTALE - eliminazione completa dei vincoli gravanti sull'immobile (comma 49 bis): (possibilità riservata anche a coloro che hanno già stipulato la convenzione di cui al punto 1) cancellazione anticipata (senza aspettare lo scadere dei 20 anni) di tutti i vincoli gravanti l'immobile, previo il pagamento di un corrispettivo ulteriore rispetto a quello complessivamente proposto per l'opzione precedente, sottoscrivendo una convenzione che svincola completamente l'immobile da tutti i vincoli. Il corrispettivo è calcolato come segue:

$$C_2 = C_1 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove $C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,6$ – oneri rivalutati;

ADC = numero anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula 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 C_2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5.

Nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione e la stipula dell'atto di riscatto, una volta versato il corrispettivo C_1 , comma 48 art 31 L. 448/98, non è dovuto il corrispettivo C_2 , ai sensi del comma 49bis del medesimo art 31. Questo perché una volta stipulate le convenzioni sostitutive, essendo trascorso un tempo superiore a 20 anni, non devono essere osservati gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione) che si intendono estinti.

Qualora il calcolo del corrispettivo portasse a valori economici negativi, si stabilisce un corrispettivo pari a € 0,00.



ALLEGATO B

SCHEMI ATTI TIPO

SCHEMA 1

ATTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI **SUPERFICIE** IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE.....**2**

SCHEMA 2

ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI **PROPRIETÀ** E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE.....**5**

SCHEMA 3

ATTO DI CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE.....**8**



Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

ATTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzitutto a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data _____ n. _____,

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Budrio ha ceduto in diritto di superficie alla cooperativa edificatrice/Impresa un'area posta in Comune di Budrio (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;

- tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di superficie delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

- box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "_____", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



convenzione, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il Comune di Budrio con medesima Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli previsti dalla convenzione, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri indicati nel dispositivo della succitata delibera;

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "____", a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria;

ovvero

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____, essendo trascorsi meno di venti anni dalla stipula della convenzione originaria, occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che è facoltà degli interessati cancellare contestualmente i vincoli previsti dalla nuova convenzione a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato in conformità ai commi 49-bis e 49-ter, della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni, evitando così di stipulare nuova convenzione;

- con istanza P.G. n. ____ del ____ il Sig. ____ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;

- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;

- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € _____;

- la parte acquirente con nota P.G. n. ____ del ____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di € _____ relativamente alla quota sopra indicata;

- è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficaria sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva e di cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);

- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;

- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

art. 1 - Il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, c. 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012: cede al Si-



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



gnor _____ che acquista per la quota di _____/1000 l'area di terreno ubicata nel _____ di _____ contraddistinta al Catasto del Comune di Budrio al Foglio _____, Particella _____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria della rispettiva unità residenziale ed accessori, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data _____ dallo stesso Comune di Budrio, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

art. 2 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né a requisiti soggettivi degli acquirenti.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

art. 3 - Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune di Budrio, determinato dal Comune di Budrio secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e seguenti della legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. _____ ha presentato apposita polizza fidejussoria n _____ rilasciata da _____ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

art. 4 - Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.



Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio Notarile del
Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data _____ n. _____,

- _____, nato a _____ il _____,
domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n.
_____ codice fiscale _____.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Budrio ha ceduto in diritto di proprietà alla cooperativa edificatrice/Impresa un'area posta in Comune di Budrio (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;

- tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

- box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 che si allega al presente atto sotto la lettera " _____", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione originaria su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



convenzione, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il Comune di Budrio con medesima Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli previsti dalla convenzione, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri indicati nel dispositivo della succitata delibera;

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "____", a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure per la sostituzione della convenzione originaria e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i venti anni dalla stipula della convenzione originaria;

ovvero

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data _____, essendo trascorsi meno di venti anni dalla stipula della convenzione originaria, occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che è facoltà degli interessati cancellare contestualmente i vincoli previsti dalla nuova convenzione a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato in conformità ai commi 49-bis e 49-ter, della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni, evitando così di stipulare nuova convenzione;

- con istanza P.G. n. ____ del ____ il Sig. ____ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;

- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;

- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € _____;

- la parte acquirente con nota P.G. n. ____ del ____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di € _____ relativamente alla quota sopra indicata;

- è ora intenzione dei componenti tutti cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);

- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;

- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

art. 1 – La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dal presente atto.

art. 2 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



cite, il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né a requisiti soggettivi degli acquirenti.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

art. 3 - Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune di Budrio, determinato dal Comune di Budrio secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e seguenti della legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. _____ ha presentato apposita polizza fidejussoria n _____ rilasciata da _____ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

art. 4 - Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.



Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

ATTO DI CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA CONVENZIONE**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. _____ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

SONO PRESENTI:

- _____ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. _____; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data _____ n. _____,

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato anche ai fini fiscali a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

PREMESSO

- con convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), stipulata con atto a ministero del Notaio _____ del _____, Repertorio n. _____ registrato _____ e trascritto _____, il Comune di Budrio ha ceduto in diritto di proprietà alla cooperativa edificatrice/Impresa un'area posta in Comune di Budrio (BO), distinta al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;

- tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data _____ n. _____ e relative varianti _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

- box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 che si allega al presente atto sotto la lettera "_____", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione originaria su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



convenzione, a fronte del pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il Comune di Budrio con medesima Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2021 ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli previsti dalla convenzione, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri indicati nel dispositivo della succitata delibera;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "____", a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure per rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
- con istanza P.G. n. ____ del ____ il Sig. ____ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € _____;
- la parte acquirente con nota P.G. n. ____ del ____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di € _____ relativamente alla quota sopra indicata;
- è ora intenzione dei comparenti tutti cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

art. 1 – La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dal presente atto.

art. 2 – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né a requisiti soggettivi degli acquirenti.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

art. 3 - Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune di Budrio, determinato dal Comune di Budrio secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e seguenti della legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____



Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



(euro _____/____), somma che il signor _____ dichiara di aver corrisposto, a mezzo _____;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor _____, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor _____ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

Il Sig. _____ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo _____, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € _____, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. _____ ha presentato apposita polizza fidejussoria n _____ rilasciata da _____ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

art. 4 - Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.



Comune di Budrio
Bologna

Proposta N. 1274 / 2022
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA. PRESA D'ATTO E RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022 N. 51.

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 12/07/2022

IL RESPONSABILE
POLLACCI LAURA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Proposta N. 1274 / 2022
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA. PRESA D'ATTO E RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 20 MAGGIO 2022 N. 51.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **CONTRARIO** in merito alla regolarità contabile.
- Motivazioni:
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 13/07/2022

IL RESPONSABILE
PALLADINO FRANCESCO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)