



COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA
Città Metropolitana di Bologna

C.C. NR. 57 DEL 29 SETTEMBRE 2022

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P. ART. 31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - APPROVAZIONE AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI - APPROVAZIONE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno 2022 addì 29 del mese di settembre, alle ore 20:14, in OZZANO DELL'EMILIA ed in una sala del Palazzo Municipale, a seguito di convocazione, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge, si è riunito il Consiglio Comunale, con **seduta pubblica** di **prima convocazione**.

Sono intervenuti i signori Consiglieri:

	Presente		Presente
LELLI LUCA	SI	MAGAROLI MILENA	SI
CEVENINI FEDERICA	SI	D'ARCO MATTEO	SI
CORRADO MARIANGELA	SI	FAZZI STEFANIA ROSAMARIA	SI
DALL'OLIO MIRCO	SI	VASON MONIA	SI
DI OTO MATTEO	SI	CORRENTE CARMINE	SI
BEATRICE RICCARDO	SI	TREVISAN TIZIANA	SI
CUOMO ALESSIA	SI	GORI ALDO	SI
LANZARINI FABIO	SI	BANDINI BRUNA	SI
VALERIO ELENA	SI		

PRESENTI: 17

ASSENTI: 0

Così presenti nr. 17 su 17 Consiglieri assegnati ed in carica, la cui presenza è stata accertata mediante appello nominale.

Partecipa il Segretario Generale **Dott. Marco Carapezzi**.

Partecipano gli Assessori extra-consiliari: Claudio Garagnani, Marco Esposito.

LUCA LELLI nella sua qualità di Presidente assume la Presidenza e, riconosciuta la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento in oggetto.

Designati a scrutatori della votazione i Signori: CEVENINI FEDERICA, TREVISAN TIZIANA, GORI ALDO.

OGGETTO:

REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P. ART. 31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - APPROVAZIONE AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE le proprie deliberazioni di C.C. nr. 96/1999, nr. 61/2000, nr. 114/2001, nr. 64/2012, 87/2014 esecutive, relative al Regolamento in oggetto, con riferimento alla Legge 23 dicembre 1998 nr. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche e integrazioni;

DATO ATTO che successivamente agli atti sopra richiamati sono intervenute le seguenti modifiche normative e regolamentari:

- Art. 25-undecies, comma 1, lettera b), Legge 136/2018;
- Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020 (G.U. n. 280 del 10/11/2020);
- Art. 22-bis della Legge n. 108/2021;
- Art. 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in legge 20 maggio 2022 n. 51;

CONSIDERATO CHE:

- il procedimento di trasformazione dei diritti patrimoniali e di affrancazione dei vincoli è disciplinato dalla Legge 448/98 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni;
- il corrispettivo dovuto a norma del comma 48 art. 31 L. 448/98 è pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;
- successivamente alla approvazione del Regolamento comunale di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale nr. 87 del 26/11/2014 sono state apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:
 - nuovo comma 49- quater per la disciplina degli effetti della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato (Articolo 25 – undecies , comma 1, lettera b), legge 136/2018);
 - disciplina della quota di corrispettivo dovuta per la rimozione del vincolo di prezzo e di canone (Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020, n. 151 (G.U. n. 280 del 10/11/2020), funzione precedentemente attribuita ai comuni;
 - modifica dei commi 47, 48, 49-bis (Articolo 22-bis della legge n. 108/2021 e Articolo 10-quinquies D.L. 21 marzo 2022, n. 21 convertito in legge 20 maggio 2022 n. 51) con i quali la Legge 108/2021 aveva stabilito il corrispettivo pari al 60% dell'indennità espropriativa calcolata a norma della legislazione del 1992, norma poi corretta dal D.L. 21/2022 con riferimento alla vigente disciplina sull'indennità espropriativa; inoltre la Legge 108/2021 aveva poi introdotto dei limiti massimi di corrispettivo in relazione alla superficie catastale delle unità immobiliari da affrancare, limiti poi rimossi con il D.L. 21/2022);
- l'attuale Regolamento comunale, approvato con la citata Delibera di Consiglio Comunale nr.

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 57 DEL 29/09/2022

87/2014, deve essere aggiornato alle modifiche normative e regolamentari sopra richiamate intervenute successivamente alla sua approvazione;

RICHIAMATA la determinazione nr. 252 del 02/05/2022 avente per oggetto “Art. 31 commi dal 45 al 50 L. 448/98 e s.m.i. aree PEEP: trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, soppressione dei limiti di godimento, rimozione dei vincoli di prezzo e canone. Affidamento prestazione di servizi a carattere tecnico Soc. Getec Servizi s.r.l.” con la quale è stato affidato alla Soc. Getec Servizi s.r.l. il servizio tecnico di supporto all'aggiornamento della vigente deliberazione di C.C. nr. 87/2014;

RICHIAMATA la bozza di regolamento predisposta dalla Soc. Getec Servizi s.r.l. con i seguenti aggiornamenti:

- aggiornamento degli artt. 1 – Oggetto del Regolamento e art. 2 - Beneficiari;
- inserimento nella disciplina delle convenzioni “assimilabili” a quelle di cui al D.P.R. n. 380/2001 (artt. 1 e 2);
- regolarizzazione degli atti stipulati senza l'applicazione del vincolo di prezzo e canone (art. 2);
- aggiornamento dei termini per la presentazione delle domande e delle accettazioni (art. 3);
- integrazione dell'art. 6 relativo alla disciplina di atti di concessione in caso di dilazione di pagamento del corrispettivo;
- sostituzione dell'art. 8 con stralcio dei riferimenti alle micro zone in quanto non più vigenti e nuovo riferimento ai centri abitati come definiti e delimitati dagli atti comunali;
- aggiornamento ed integrazione degli allegati al Regolamento;

RAVVISATA quindi, per le considerazioni sopra esposte, la necessità di modificare ed integrare il Regolamento adeguandolo alla vigenti disposizioni normative;

DATO ATTO che la bozza del Regolamento di cui alla presente deliberazione è stata oggetto di richiesta di parere alla Giunta Comunale nr. 230 del 31/08/2022, la quale ha espresso parere favorevole in merito alle modifiche proposte;

DATO ATTO CHE la proposta è stata inviata ai Consiglieri Comunali in data 05/09/2022 e che non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO INOLTRE CHE il responsabile del procedimento, individuato nella Dott. Maura Tassinari, Responsabile del Settore Programmazione del Territorio, come previsto nel Piano di Prevenzione della corruzione vigente:

- ha rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- ha verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;
- si è attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano Triennale di prevenzione della corruzione in vigore presso l'ente;
- ha verificato i presupposti e le ragioni di fatto, oltre che le ragioni giuridiche sottese all'adozione del provvedimento;

RITENUTO opportuno dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/2000, al fine di consentire l'applicazione immediata della nuova disciplina dettata dal Regolamento in approvazione;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000;

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 57 DEL 29/09/2022

DATO ATTO che il presente provvedimento è stato trattato nella Commissione Unica Consiliare nella seduta del 27 settembre 2022;

CONSIDERATA la trattazione della proposta di deliberazione in oggetto e i relativi interventi trascritti come registrati nel file scaricato dallo streaming della videoconferenza tenuta con apposito sistema telematico, allegati alla presente;

DATO ATTO CHE il Responsabile del procedimento, effettuata una prima valutazione tecnica sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 2022/58, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ha dichiarato che la stessa non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non si verificano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica inserito nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 2022/58 espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000;

CON votazione così espressa nelle forme di legge:

presenti nr.	17	
voti nr.	14	
favorevoli nr.	14	
contrari nr.	0	
astenuti nr.	3	VASON MONIA, CORRENTE CARMINE, TREVISAN TIZIANA

DELIBERA

1. di approvare l'Allegato "Regolamento comunale per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P." nella versione modificata allegata;
2. di dare atto che la presente deliberazione sostituisce la precedente nr. 87 del 26 novembre 2014 ed ogni altro atto precedentemente adottato in contrasto con il Regolamento che qui si approva;
3. di dare atto che il Responsabile del Settore Programmazione del Territorio provvederà a dare esecuzione alla presente deliberazione;
4. di pubblicare la presente deliberazione ai sensi della vigente normativa.

SUCCESSIVAMENTE, con separata e palese votazione, il cui esito è riportato in calce, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000:

presenti nr.	17	
voti nr.	14	
favorevoli nr.	14	
contrari nr.	0	
astenuti nr.	3	VASON MONIA, CORRENTE CARMINE, TREVISAN TIZIANA



COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione nr. **57** del **29/09/2022**

Proposta nr. **58** del **14/09/2022**

OGGETTO

REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P. ART. 31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - APPROVAZIONE AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI - APPROVAZIONE

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE
INTERESSATO

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere :

FAVOREVOLE

Data 14/09/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Maura TASSINARI



COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 57 del 29/09/2022

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P. ART. 31 COMMI DAL 45 AL 50 DELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. - TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - APPROVAZIONE AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI - APPROVAZIONE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Luca LELLI

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Marco CARAPEZZI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

(Città Metropolitana di Bologna)

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE

(piani di zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167)

**TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA'
DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE RIMOZIONE DEI
VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE
IN DIRITTO DI PROPRIETA'
AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI**

(legge 23 dicembre 1998n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 e successive modifiche ed integrazioni)

REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 57 DEL 29/09/2022

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

- Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 – DOMANDE E ACCETTAZIONE
- Articolo 4 – ATTI DI TRASFORMAZIONE
- Articolo 5 - SPESE
- Articolo 6 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

- Articolo 7 – TIPOLOGIE
- Articolo 8 – ZONE TERRITORIALI
- Articolo 9 – SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)
- Articolo 10 - QUOTA MILLESIMALE (Q)
- Articolo 11 - ONERI DI CONCESSIONE (OC)
- Articolo 12 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 13 - VALORI UNITARI (Va)
- Articolo 14 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO
- Articolo 15 - DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CORRISPETTIVO DOVUTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE (art. 4 del D.M. MEF DEL 28/09/2020 N. 151)
- Articolo 16 – CONTRIBUTI PUBBLICI
- Articolo 17 – ALLEGATI E MODALITA' DI AGGIORNAMENTO DEGLI STESSI
- Articolo 18 – PUBBLICITA'

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

PREMESSE

La disciplina della trasformazione delle cosiddette aree PEEP è contenuta nell'art. 31 commi dal 45 al 50 della legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni. I criteri di cui ai successivi articoli costituiscono l'applicazione a livello locale delle norme generali di cui alla disciplina sopra richiamata.

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti:

La cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma. della medesima legge n. 865 del 1971, precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (comma 45 art. 31 l. 448/98).

La rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971.

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia ai sensi del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e successive modifiche (Comma 49-ter art. 31 l. 448/98), e convenzioni assimilabili.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Aree concesse precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 45 art. 31 L. 448/98).

Possono ottenere la soppressione dei limiti di godimento i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 (comma 46 art. 31 L. 448/98).

Le convenzioni che hanno accompagnato la concessione delle aree possono essere sostituite, a norma del comma 46, con quelle di cui all'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R.6 giugno 2001, n.380 *per una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione*. Tuttavia il soggetto richiedente, una volta versato il corrispettivo di cui al comma 48 art. 31 L. 448/98, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione quando il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a venti anni.

Aree concesse successivamente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 L. 448/98. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse (comma 49-bis) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 L. 448/98.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse (comma 49-bis) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 L. 448/98.

Interventi di edilizia convenzionata ex l. 10/77 e Dpr 380/01

Possono ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati a seguito della stipula della convenzione prevista dall'articolo 8 della legge 10//77 o dall'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R.6 giugno 2001, n.380, o altre convenzioni assimilabili. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse (comma 49-bis art. 31 L. 448/98) possono essere rimossi in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale di quello determinato ai sensi del comma 48 art. 31 L. 448/98.

Norme per tutte le richieste di rimozione dei vincoli

La percentuale del corrispettivo dovuta per la rimozione dei vincoli è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020, articolo 1.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del

primo trasferimento e che la rimozione dei vincoli avvenga con atto pubblico o scrittura privata autenticata e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Regolarizzazione di atti stipulati senza l'applicazione dei vincoli di prezzo e di canone contenuti nella convenzione originaria

Alle stesse condizioni dei precedenti punti, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze possono essere rimossi dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

L'eventuale pretesa di rimborso della differenza di prezzo convenuto e il prezzo vincolato, si estingue con la rimozione dei vincoli.

Articolo 3 – DOMANDE E ACCETTAZIONE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie o per la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71, nonché le domande per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni stipulate a norma dell'articolo 8 della legge 10/77 o dell'articolo 18 del T.U. sull'edilizia, o assimilabili, devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto, accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione.

Il comune comunicherà, entro 90 giorni, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo dovuto. L'interessato può accettare la proposta formulata dal Comune, entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della offerta; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Il corrispettivo, così determinato resterà invariato fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

Articolo 4 - ATTI DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzi massimo di cessione e di canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, sarà formalizzata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata registrati e trascritti nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

L'interessato dovrà designare il Notaio presso cui intende stipulare l'atto comunicandone il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo così come predisposto nell'apposita modulistica.

Articolo 5 – SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la stipula degli atti pubblici previsti nei presenti criteri, sono a carico dei soggetti richiedenti.

Articolo 6 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, deve essere versato, entro 5 giorni antecedenti la sottoscrizione dell'atto di trasformazione presso la Tesoreria Comunale previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

La stipula notarile e la trascrizione dell'atto di trasformazione ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, possono essere effettuate esclusivamente dopo il versamento dell'intero corrispettivo ovvero dopo il pagamento della prima rata e previa presentazione della garanzia fideiussoria in caso di concessione della dilazione di pagamento del corrispettivo così come regolata nel seguito del presente articolo.

A richiesta degli interessati è concessa una dilazione del pagamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 2 del decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020 (G.U. n. 280 del 10/11/2020). Per corrispettivi fino ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) è consentito il pagamento in due rate semestrali. Per corrispettivi superiori a 5000,00 (Euro cinquemilauno/00) è consentito il pagamento in tre rate semestrali. La prima rata dovrà essere versata entro 5 giorni antecedenti la data fissata per la sottoscrizione dell'atto di trasformazione. Entro il medesimo termine il soggetto richiedente dovrà presentare presso il Comune una garanzia fideiussoria, per l'importo corrispondente all'ammontare del corrispettivo dovuto decurtato della prima rata versata, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Le rate successive alla prima saranno maggiorate degli interessi legali. In caso di dilazione del pagamento del corrispettivo in tre rate, ad avvenuto pagamento della seconda la garanzia fideiussoria

prestata potrà essere parzialmente svincolata per l'importo corrisposto. Al saldo completo dell'importo dovuto, sia esso dilazionato in due o tre rate, il Comune provvederà alla restituzione della garanzia fideiussoria.

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

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo o qualora rateizzato dopo il versamento della prima rata.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 7 - TIPOLOGIE

1. Villini – da una a tre unità immobiliari, privi di vani scala comuni e con tutti i lotti affacciati su aree libere da costruzioni.
2. Fabbricati non intensivi – fino a sei unità immobiliari per ogni vano scala, gli interventi composti da edifici unifamiliari aggregati a schiera sono assimilati a fabbricati non intensivi;
3. Fabbricati intensivi – oltre le sei unità immobiliari per ogni vano scala.

Articolo 8 – ZONE TERRITORIALI

Per zone territoriali s'intendono i centri abitati di cui all'allegato 1 come definiti e delimitati dagli atti comunali.

Articolo 9 – SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la superficie data dalla somma:

1. delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
2. delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computate nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;

1. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della 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 al precedente punto 1;
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti (ad esclusione delle autorimesse).

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato commerciale si intende la superficie data dalla somma:

1. delle superfici dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

2. 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 al precedente punto 1;
- del 25 per cento, se non comunicanti.

1. delle superfici dei balconi, terrazze e simili computati nella misura del 10% Nella determinazione della superficie lorda vendibile i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie lorda vendibile. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computate in misura pari ad una volta la loro proiezione sul piano orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie dei locali per rimesse dei veicoli è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui al punto 1.

Nel calcolo della superficie lorda vendibile non si tiene conto di aree scoperte.

Articolo 10 - QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile della medesima unità immobiliare con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 11- ONERI DI CONCESSIONE (OC)

Per oneri di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 12 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati FOI verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di fissazione del corrispettivo se disponibile, o in alternativa, l'indice disponibile più prossimo al mese di fissazione del corrispettivo (indice generale senza tabacchi).

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 13 - VALORI UNITARI (Va)

I valori unitari dei fabbricati per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile assunti nella determinazione del corrispettivo calcolato come al successivo articolo 14, sono adottati con determinazione dirigenziale in relazione ai valori di mercato. In prima applicazione si confermano i vigenti valori di cui alla determinazione 904 del 2014, riportati nell'allegato 1.

Articolo 14 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 articolo 31 della legge 448/98 viene così determinato:

$$[(Va * SLV*0,60) - (OC x IR)] x Q$$

ove:

Va = valore unitario dell'area di cui all'articolo 13

Slv = Superficie lorda vendibile del fabbricato di cui all'articolo 9

OC = contributo pagato per la concessione dell'area.

IR = coefficiente di rivalutazione ISTAT di cui all'articolo 12

Q = quota millesimale corrispondente all'alloggio immobiliare e relative pertinenze da trasformare.

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione. E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie.

Articolo 15 – DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CORRISPETTIVO DOVUTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE (articolo 1 del decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020).

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis, 49-ter, 49-quater dell'articolo 31 della legge 448/98 è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del precedente articolo 14, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la seguente formula:

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

Ove:

CRV = Corrispettivo rimozione dei vincoli;

Cc.48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48 della legge 448/98 come da precedente art. 14;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,50, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

Ove: CRVs = corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 448/98, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Articolo 16 – CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi, in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Articolo 17 – ALLEGATI E MODALITA' DI AGGIORNAMENTO DEGLI STESSI

Gli allegati al presente Regolamento:

Allegato 1: valori unitari dei fabbricati residenziali e non residenziali

Allegato 2: modulistica relativa alle domande di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzi massimo di cessione e di canone massimo di locazione.

Allegato 3: schemi di contratti e convenzioni.

L'aggiornamento degli allegati al presente Regolamento potrà avvenire mediante Determina Dirigenziale ogni qualvolta l'Ufficio competente lo ritenga opportuno in relazione all'andamento del mercato immobiliare (Quotazioni OMI) e qualora si renda necessario od opportuno modificare e/o integrare i restanti allegati.

Articolo 18 – PUBBLICITA'

In attuazione del principio di trasparenza, il Comune provvederà alla necessaria pubblicità, sul proprio sito web, delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del presente regolamento.

ALLEGATO 1

Si assumono i seguenti valori unitari dei fabbricati residenziali per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile:

Tipologia	€ mq / SLV	Incidenza area
Ozzano - capoluogo		
Villini	1.700,00	18,33%
Fabbricati non intensivi	1.450,00	17,85%
Fabbricati intensivi	1.200,00	14,23%
Ponte Rizzoli - frazione		
Villini	1.475,00	17,59%
Fabbricati non intensivi	1.375,00	11,67%
Fabbricati intensivi	1.150,00	11,33%
Mercatale - frazione		
Villini	1.450,00	16,30%
Fabbricati non intensivi	1.300,00	10,24%
Fabbricati intensivi	1.100,00	9,89%
Maggio - località		
Villini	1.450,00	17,45%
Fabbricati non intensivi	1.375,00	11,83%
Fabbricati intensivi	1.150,00	11,61%

Si assumono i seguenti valori unitari dei fabbricati non residenziali per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile:

Tipologia	€ mq / SLV	Incidenza area
Ozzano - capoluogo		
Fabbricati commerciali	1.400,00	14,23%
Ponte Rizzoli - frazione		
Fabbricati commerciali	1150,00	11,33%
Mercatale - frazione		
Fabbricati commerciali	1.200,00	9,89%
Maggio - località		
Fabbricati commerciali	1150,00	11,61%

ALLEGATO 2

Modello di domanda

Al Comune di OZZANO DELL'EMILIA

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti.

Trasformazione aree PEEP.

D O M A N D A

- Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

Tel. _____ E-Mail/PEC _____ @ _____

- proprietario

- comproprietario con _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in OZZANO DELL'EMILIA, via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____, distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____ (unità principale), sub. n. _____ (autorimessa, cantina), corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di OZZANO DELL'EMILIA in:

- diritto di superficie;

C H I E D E

a norma delle vigenti disposizioni in materia:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei limiti di godimento;
- la rimozione dei limiti di godimento relativi alle convenzioni ex articolo 35 legge 865/71 stipulate per la cessione del diritto di proprietà;

A L L E G A

- copia dell'atto di provenienza (obbligatorio);
- planimetria catastale;
- tabella millesimale;
- eventuali documenti relativi al contributo pubblico per la costruzione dell'alloggio;

OZZANO DELL'EMILIA, li _____

In fede

Al Comune di OZZANO DELL'EMILIA

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti.
Trasformazione aree PEEP.

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

Tel. _____ E-Mail/PEC _____@_____

in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in OZZANO DELL'EMILIA,
via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____, distinta al catasto
fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____ (unità principale), sub. n. _____
(autorimessa, cantina), corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruita su
area ceduta dal Comune di OZZANO DELL'EMILIA in:

diritto di superficie;

diritto di proprietà;

DICHIARA DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in € _____ per la trasformazione dei diritti
immobiliari dell'immobile innanzi descritto, come da comunicazione del Comune PG. num.
_____ del _____

DICHIARA INOLTRE

che intende versare il corrispettivo in un'unica soluzione

che intende avvalersi della facoltà di dilazione del pagamento del corrispettivo in

O n. 2 rate semestrali

O n. 3 rate semestrali (solo per corrispettivi oltre i 5.000,00 €)

*in tal caso si impegna a presentare idonea garanzia fideiussoria così come disposto
all'art. 6 del Regolamento*

Il Notaio prescelto è il Dott. _____
con Studio in _____ in Via _____ n. _____
tel. _____ E-Mail/PEC _____@_____

OZZANO DELL'EMILIA, li _____

In fede

Al Comune di OZZANO DELL'EMILIA

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 49-ter rimozione dei vincoli per la rimozione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

DOMANDA

- rimozione vincoli di godimento;

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

Tel. _____ E-Mail/PEC _____@_____

- proprietario

- comproprietario con _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in OZZANO DELL'EMILIA,

via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____,

distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____ (unità principale),

sub. n. _____ (autorimessa, cantina), corrispondente a _____ millesimi di proprietà

generale, costruita su area ceduta dal Comune di OZZANO DELL'EMILIA in:

- diritto di superficie;

CHIEDE

a norma delle vigenti disposizioni in materia:

- la rimozione dei vincoli di godimento di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77;

- la rimozione dei vincoli di godimento di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 380/01 ;

ALLEGA

- copia dell'atto di provenienza (obbligatorio);

- planimetria catastale;

- tabella millesimale;

- eventuali documenti relativi al contributo pubblico per la costruzione dell'alloggio;

OZZANO DELL'EMILIA, li _____

In fede

Al Comune di OZZANO DELL'EMILIA

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 49-ter rimozione dei vincoli per la rimozione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

Tel. _____ E-Mail/PEC _____@_____

in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____

nato/a il _____ a _____

Codice Fiscale _____

residente a _____ Via _____ n. _____

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in OZZANO DELL'EMILIA, via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____, distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____ (unità principale), sub. n. _____ (autorimessa, cantina), corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, convenzionata a norma:

dell'articolo 8 della legge 10/77;

dell'articolo 18 del D.P.R. 380/01 ;

DICHIARA DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in € _____ per la trasformazione dei diritti immobiliari dell'immobile innanzi descritto, come da comunicazione del Comune PG. num. _____ del _____

DICHIARA INOLTRE

che intende versare il corrispettivo in un'unica soluzione

che intende avvalersi della facoltà di dilazione del pagamento del corrispettivo in

O n. 2 rate semestrali

O n. 3 rate semestrali (solo per corrispettivi oltre i 5.000,00 €)

in tal caso si impegna a presentare idonea garanzia fideiussoria così come disposto all'art. 6 del Regolamento

OZZANO DELL'EMILIA, li _____

In fede

ALLEGATO 3

**CONTRATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELL'AREA COMPRESA NEL
P.E.E.P. DEL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 E S.M.I.**

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me Dr. _____ sono presenti: il signor _____ nato _____
a il _____ c.f. residente a _____
via _____ n. _____
il signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____
del Comune di _____
c.f. _____

in esecuzione della determina n. del _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

1. che il Sig. _____ è proprietario di un alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di superficie.
2. che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di OZZANO DELL'EMILIA al Foglio numero _____ subalterno e sito in via _____ n.c.
3. che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio _____ iscritto nel registro notarile di _____
4. che il comune di OZZANO DELL'EMILIA ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza al/ai concessionario/i interessato/i che ha/hanno accettato tale proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cedibilità in piena proprietà ai sensi dell'articolo 3 comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;
5. che si allega al presente atto la seguente documentazione _____

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

CAPO I – CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ'

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 (Cessione in proprietà)

Il Comune di OZZANO DELL'EMILIA ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. _____ che acquista per la quota di _____/millesimi l'area di terreno posta nel Comune di OZZANO DELL'EMILIA distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. _____ e al Catasto Terreni al foglio_mappale_____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune in data _____ dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art. 3 (Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione, calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 l.448/98 è pari ad € _____ giusta la determinazione n. ___ del _____

Di tale somma, che il Comune di OZZANO DELL'EMILIA dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di OZZANO DELL'EMILIA a titolo di conguaglio.

Art. 4

(Effetti della cessione)

La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale 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. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

ART. 5

(Convenzione sostitutiva)

Il comune di Ozzano dell'Emilia riconosce che con il versamento del corrispettivo di cui al precedente punto 3 i proprietari dell'alloggio e relative pertinenze non sono tenuti ad osservare gli obblighi della convenzione sostitutiva prevista dal comma 46 art. 31 l. 448/98 in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a venti anni.

[Continua in caso di convenzioni successive all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179:](#)

CAPO II - RIMOZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO
PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE STESSE

ARTICOLO 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 2

(Consenso)

Il comune di OZZANO DELL'EMILIA acconsente, ai sensi del comma 49-bis art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione.

ARTICOLO 3

(Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui al precedente articolo 2 è pari a €___ a norma del decreto del MEF 28 settembre 2020, n. 151, giusta la determinazione n___ del _____.-

Di tale somma, che il Comune di OZZANO DELL'EMILIA dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ed ampia quietanza.

ARTICOLO 4

(Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione gli alloggi e accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di OZZANO DELL'EMILIA prima e dopo la vendita o la locazione.

CAPO III – DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1 (Trascrizione del contratto)

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente.

Il contratto è soggetto, ai sensi della legge n. 549/95, articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Art. 2 (Spese)

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto nessuna esclusa, sono a carico del proprietario dell'unità abitativa e delle sue pertinenze, innanzi descritta.

**RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE
DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE
CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLE LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 CHE HANNO
ACCOMPAGNATO LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PRECEDENTEMENTE L'ENTRATA IN VIGORE
DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO 1992, N. 179.**

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me Dr. _____ sono presenti: il signor _____ nato _____
a il _____ c.f. residente a _____
via _____ n. _____
il signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____
del Comune di _____
c.f. _____

in esecuzione della determina n. del _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di un alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di proprietà.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al Foglio numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. ;
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio iscritto nel registro notarile di _____ , precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- che gli interessati hanno chiesto al comune di Ozzano dell'Emilia di rimuovere le limitazioni di godimento di cui all'articolo _____ della sopra richiamata convenzione;
- che la rimozione dei vincoli di cui al precedente punto è consentita dall'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, commi dal 45 al 50;
- che il richiedente non è tenuto a stipulare la convenzione sostitutiva di cui al comma 46 dell'art. 31 l. 448/98 in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a venti anni.
- Che il richiedente ha provveduto a versare alla Tesoreria del Comune di Valsamoggia il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98 di cui alla determinazione n. ____ del _____;

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Adeguamento di precedente convenzione)

Il Comune di Ozzano dell'Emilia intende riconoscere la possibilità di rimuovere i limiti di godimento previsti dalle normative richiamate in premessa, secondo quanto stabilito dall'articolo 31 commi dal 45 al 50 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modifiche ed integrazioni consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei proprietari.

Art. 3 (Consenso)

Il Comune di Ozzano dell'Emilia acconsente, ai sensi della legge 448/98 alla rimozione dei vincoli, delle limitazioni e degli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'articolo 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge 22/10/1971 n. 865 recepiti nell'art. _____ della convenzione richiamata in premessa.

Art. 4

(Convenzione sostitutiva)

Il Comune di Ozzano dell'Emilia riconosce che con il versamento del corrispettivo i proprietari dell'alloggio e relative pertinenze non sono tenuti ad osservare gli obblighi della convenzione sostitutiva prevista dal comma 46 art. 31 l. 448/98 in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a venti anni.

Art.5 (Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, calcolato ai sensi del comma 46 art. 31 l. 448/98 è pari a €__ giusta la determinazione n. _____ del _____

Di tale somma, che il Comune di Ozzano dell'Emilia dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

ARTICOLO 6

(Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione l'alloggio e relative pertinenze potrà essere alienato a qualsiasi titolo e concesso in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Ozzano dell'Emilia prima e dopo la vendita o la locazione.

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

Il presente atto non incide sui doveri ed obblighi che a titolo diverso siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Ozzano dell'Emilia.

Art. 7 (Trascrizione del contratto)

Il contratto verrà trascritto presso la competente agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – a spese del richiedente..

Art. 8 (Spese)

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei proprietari delle unità abitative sopradescritte. Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo atto sostanziale integrazione e modifica della convenzione urbanistica stipulata ai sensi di tale ultima normativa di cui al citato rogito registrato e non costituisce per il comune cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE AI SENSI DEL COMMA 49-BIS ART. 31 L. 448/98

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me Dr. _____ sono presenti: il signor _____ nato _____
a il _____ c.f. residente a _____
via _____ n. _____
il signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____
del Comune di _____
c.f. _____

in esecuzione della determina n. del _____

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di un alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di proprietà.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al Foglio numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. ;
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo _____ 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio _____ iscritto nel registro notarile di _____ , precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- che gli interessati hanno chiesto al comune di Ozzano dell'Emilia di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione del suddetto alloggio e relative pertinenze nonché del canone massimo di locazione dello stesso, contenuti nella sopra richiamata convenzione;
- che la rimozione dei vincoli di cui al precedente punto è consentita dal comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il richiedente ha provveduto a versare alla Tesoreria del Comune di Valsamoggia il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 art. 31 l. 448/98 di cui alla determinazione n. ____ del _____;

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Adeguamento di precedente convenzione)

Il Comune di Ozzano dell'Emilia intende riconoscere la possibilità di rimuovere i limiti di godimento previsti dalle normative richiamate in premessa, secondo quanto stabilito dall'articolo 31 commi dal 45 al 50 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modifiche ed integrazioni consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei proprietari.

Art. 3 (Consenso)

Il Comune di Ozzano dell'Emilia acconsente, ai sensi della legge 448/98 alla rimozione dei vincoli, delle limitazioni e degli obblighi e dei limiti di godimento contenuti nell'art. _____ della convenzione richiamata in premessa.

Art.4 (Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, calcolato ai sensi del decreto del MEF 28 settembre 2020, n. 151 è pari a € _____ giusta la determinazione n. _____ del _____

Di tale somma, che il Comune di Ozzano dell'Emilia dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

ARTICOLO 5

(Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione l'alloggio e relative pertinenze potrà essere alienato a qualsiasi titolo e concesso in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Ozzano dell'Emilia prima e dopo la vendita o la locazione.

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

Il presente atto non incide sui doveri ed obblighi che a titolo diverso siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Ozzano dell'Emilia.

Art. 7 (Trascrizione del contratto)

Il contratto verrà trascritto presso la competente agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – a spese del richiedente..

Art. 8 (Spese)

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei proprietari delle unità abitative sopradescritte.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo atto sostanziale integrazione e modifica della convenzione urbanistica stipulata ai sensi di tale ultima normativa di cui al citato rogito registrato e non costituisce per il comune cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.