Allegato A

CITTÀ DI SAMARATE

PROVINCIA DI VARESE

AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

"Definizione criteri e corrispettivi per la rimozione dei vincoli convenzionali residui relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione degli alloggi costruiti nell'ambito degli interventi di edilizia economica e popolare (PEEP)".

A) CORRISPETTIVO PER TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ

Per quanto riguarda la procedura di" trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà" si rimanda integralmente alle disposizioni, ovvero ai criteri e alle modalità già stabilite con i seguenti atti comunali, sopra richiamati:

- **deliberazione n. 54 del 28.06.1996 con la quale il Consiglio Comunale** ha individuato le aree assegnate in diritto di superficie per l'edilizia economica e popolare i cui assegnatari potevano ottenere la trasformazione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 3 - 77° comma della Legge n. 549/95;

- **deliberazione n. 117 del 01.07.1999 con la quale la Giunta Comunale** provvedeva a individuare e determinare il corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. a loro tempo assegnate in diritto di superficie, nonché ad approvare il relativo schema di convenzione.

B) CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO E DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per 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 delle singole unità abitative realizzate sull'area di loro proprietà delimitata ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n. 865 è determinato nel rispetto delle condizioni stabilite dal comma 49-bis dell'art. 31 della medesima Legge n. 865/1971, applicando una **percentuale (K) che tiene conto anche della durata residua del vincolo.**

Ritenuto opportuno potersi determinare quale corrispettivo dovuto per l'anzidetta eliminazione anticipata dei vincoli, il seguente valore:

$$\boxed{C_{RV} = C_{TP} \times K}$$

dove:

C_{RV} = Corrispettivo per rimozione anticipata dei vincoli
(cfr. art. 31, comma 49 bis, Legge 448/98)

C_{TP} = Corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà (rivalutato);
(cfr. art. 31, comma 48, Legge 448/98) – di cui alla Delibera G.C. n. 117/1999

K = **40%** del corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, Legge 448/98, per i vincoli convenzionali che conservano ancora efficacia.
(percentuale stabilita dal Comune cfr. art. 31, comma 49 bis, Legge 448/98).

a) Per i **soggetti che non hanno ancora effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** e che quindi richiedono anche la contestuale rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, il corrispettivo da versare per la completa e contestuale eliminazione dei vincoli pattizi, ovvero in ordine al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, è quello aggiuntivo di cui alla formula sopra individuata, dove **C_{TP}** viene determinato sempre secondo le disposizioni comunali già in essere e di cui alla Delibera G.C. n. 117/1999:

$$\boxed{C_{RV} = C_{TP} + (C_{TP} \times K)}$$

b) Per i **soggetti che hanno già aderito in passato all'operazione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, l'importo da versare per la completa eliminazione dei vincoli convenzionali è comunque quello di cui alla formula sopra individuata (**$C_{RV} = C_{TP} \times K$**), ma il corrispettivo **C_{TP}** - già versato a suo tempo secondo le disposizioni comunali già in essere e di cui alla Delibera G.C. n. 117/1999 - viene **rivalutato** all'atto della nuova istanza.

c) Per i **soggetti proprietari di immobili realizzati all'interno di aree già concesse in diritto di proprietà**:

- evidenziato che in base al citato comma 48, il corrispettivo per la cessione in proprietà è determinato tenendo conto della somma versata per la cessione in diritto di superficie;
- considerato, però, che nel caso di lotti già originariamente concessi in diritto in proprietà, tale percentuale non è immediatamente individuabile venendo a mancare appunto il valore della trasformazione (necessitando questo dell'importo dovuto per gli oneri di concessione per il diritto di superficie);
- la problematica relativa all'importo da versare per la completa eliminazione dei vincoli convenzionali, per tali ambiti originariamente concessi in diritto in proprietà, attiene pertanto all'individuazione del valore venale e dei relativi oneri legati alla concessione del diritto superficiario.

Per prima cosa occorre quindi procedere alla determinazione del valore venale dell'area interessata dall'intervento, così come previsto dall'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/98 e modificato dall'art. 1, comma 392, della Legge n. 147/2013.

Premessa la discrezionalità da parte dell'Amministrazione Comunale di addivenire alla determinazione di una percentuale da applicare al corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 Legge 448/98, da corrispondere a titolo di svincolo da tutti gli obblighi convenzionali, l'ufficio ritiene opportuno suggerire, per tali ambiti e per tale fattispecie di regime concessorio (ovvero diritto di proprietà) di **stabilire il 30% quale la percentuale (Y)** da applicare sul valore del bene in adesione al richiamato art. 31, comma 48, Legge 448/98, peraltro ritenuta congruente a

compensazione per il corrispettivo versato con l'originaria convenzione, nonché per le opere di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, eseguiti in regime di agevolato in quanto finalizzati a interventi di riforma economico–sociale (art. 37, comma 1, D.P.R. 327/2001).

Senza la definizione di alcuna detrazione, si determinerebbe – per contro - una forte disparità tra i corrispettivi riguardanti la rimozione dei vincoli a seconda della condizione originaria di cessione del lotto *(nel caso di lotto in proprietà il corrispettivo diverrebbe immotivatamente superiore a quello calcolato per un medesimo immobile insistente su lotto originariamente in diritto di superficie)*.

I valori così ottenuti dovranno essere rapportati tra tutti gli assegnatari degli alloggi in base ai rispettive quote millesimali (‰) di proprietà.

La somma da corrispondere al Comune per la contestuale liberazione dei vincoli PEEP, negli ambiti originariamente concessi in diritto in proprietà, sarà pertanto così calcolata:

$$\boxed{C_{RV} = (V_v \times 60\%) \times Y \times K \times Mp}$$

dove:

V_v = Valore venale dell'area:
ottenuto moltiplicando il valore unitario dell'area (V_u), utilizzando come riferimento i valori imponibili ai fini IMU deliberati annualmente dal Comune di Samarate – attualmente per gli ambiti classificati come "AUR 2" è pari ad €/mq 110,00 (centodieci/00), per la superficie (S) in mq del comparto PEEP di riferimento;

$$V_v = V_u \times S_{\text{superficie comparto}}$$

60% = corrispettivo delle aree cedute in proprietà in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene;
(percentuale stabilita all'art. 31, comma 48, Legge 448/98)

Y = **30%** percentuale per compensazione corrispettivo oneri concessori e per interventi a carattere economico–sociale (art. 37, comma 1, D.P.R. 327/2001);

K = **40%** del corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, Legge 448/98, per i vincoli convenzionali che conservano ancora efficacia.
(percentuale stabilita dal Comune cfr. art. 31, comma 49 bis, Legge 448/98)

Mp = millesimi (‰) di proprietà;

Si ritiene opportuno fissare in **€ 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) la quota minima in ogni caso dovuta per la rimozione dei vincoli** "temporali" (scadenza trentennale – ex diritto di superficie) ovvero anche alla rimozione dei vincoli "pattizi" (prezzo massimo di cessione e locazione – ex diritto di proprietà), qualora i corrispettivi determinati sulla base dei criteri fissati con il presente atto siano inferiori a tale cifra.

Resta inteso e confermato che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, così come già per quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli di inalienabilità, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono interamente a carico dei richiedenti.