



CITTA' di GARDONE VAL TROMPIA  
Provincia di Brescia  
Settore TECNICO - Ufficio PATRIMONIO  
[protocollo@pec.comune.gardonevaltrompia.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.gardonevaltrompia.bs.it)

***REGOLAMENTO***  
***PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED***  
***ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI***  
***REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA***  
***Legge n.448/98, art. 31, commi 45 e seguenti***

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 26/01/2023



## Sommario

<b>PREMESSE .....</b>	<b>3</b>
<b>Articolo 1 Oggetto .....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 2 Finalità .....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 3 Ambito di applicazione.....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 4 Procedura di trasformazione del diritto di superficie.....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 5 Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 6 Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 7 Costi del procedimento .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 8 Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 9 Termini e conclusione del procedimento.....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 10 Rateizzazione e garanzie fideiussorie.....</b>	<b>8</b>
<b>Articolo 11 Spese.....</b>	<b>9</b>
<b>Articolo 12 Disposizioni transitorie e finali .....</b>	<b>9</b>
<b>Art 13 Entrata in vigore .....</b>	<b>9</b>
<b>ALLEGATO TECNICO .....</b>	<b>10</b>
<b>    PREMESSE.....</b>	<b>10</b>
<b>    1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (C<sub>c48</sub>).....</b>	<b>10</b>
1a) Determinazione del Valore Venale.....	10
1b) Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno.....	11
1c) Corrispettivo unitario da versare .....	11
<b>    2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C<sub>c49bis</sub>) .....</b>	<b>12</b>
<b>    3. INDICAZIONI FINALI .....</b>	<b>13</b>
<b>MODULO A) .....</b>	<b>14</b>
<b>MODULO B).....</b>	<b>16</b>



## PREMESSE

L'edilizia convenzionata e in particolare l'individuazione delle aree P.E.E.P consentiva di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti all'utilizzazione degli immobili con la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con le quali si concedeva in diritto di superficie o in proprietà l'area.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi.

Il Comune di Gardone V.T. ha inizialmente disciplinato l'accesso, il calcolo dei corrispettivi e le modalità di riscatto con la deliberazione di Consiglio Comunale 83 del 27/11/2007 coerente con la normativa nazionale all'epoca vigente.

L'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, verso un determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, e di modificare le convenzioni stipulate, prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992, per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art.3, commi 60 - 65, della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45-50 della L. 448/1998 e dal DPR 380/2001 – artt.17,18.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in aree P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, sono stati oggetto, negli anni, di diverse revisioni normative.

Nell'ultimo anno, infine, il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione nella Legge 108/2021 in vigore dal 31/07/2021; con l'art. 10quinquies inserito dalla Legge 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48. Tale innovazione modifica, sostanzialmente, le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971.



Viste le modifiche legislative, e per ultima quella introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., Extra PEEP, L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da deliberazione del consiglio comunale;
- **comma 46:** sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quartoe quinto, della L. 10/1977 (ora DPR 380/2001), con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 47:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico, anche nella forma della scrittura privata autenticata, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 48:** determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;
- **comma 49bis:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convenzioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;
- **comma 49ter:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.



## **Articolo 1 Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. ed Extra P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell'Allegato tecnico parte integrante del presente regolamento.

## **Articolo 2 Finalità**

1. La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. ed extra P.E.E.P. Si è reso pertanto necessario provvedere a una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivicontenute.

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i costi del procedimento;
- la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
- i tempi del procedimento;
- le modalità di rateizzazione per importi superiori ad € 4.000,00;
- le disposizioni transitorie e finali.

## **Articolo 3 Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento si applica su tutto il territorio comunale.

2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

## **Articolo 4 Procedura di trasformazione del diritto di superficie**

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati su tutto il territorio comunale, da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento,



ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

## **Articolo 5** **Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali**

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni di cui all'art. 18 D.P.R. 380/2001.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

## **Articolo 6** **Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie**

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'[articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/1977](#), alle seguenti condizioni:
  - a) per una durata di 20 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;
  - b) in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.
2. Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà delle aree, diverse dalle aree di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.
3. Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa.
4. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato tecnico al presente regolamento.
5. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso



da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

6. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art. 31 L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante Legge 179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che - ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo non sarà tenuto ad osservare alcun obbligo in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

7. La sostituzione delle convenzioni originarie:

- a) È approvata dalla Giunta Comunale;
- b) E' stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

## **Articolo 7 Costi del procedimento**

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del richiedente dovrà essere corrisposta al Comune la somma di € 50,00 a titolo di rimborso costi amministrativi e l'importo di € 100,00 in caso di dilazione dei corrispettivi. **È demandato alla Giunta Comunale l'eventuale aggiornamento annuale delle tariffe.**

2. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 sono stipulati da un notaio designato dal cittadino interessato con oneri e spese a suo totale carico.

## **Articolo 8 Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione**

1. Qualora l'alloggio abbia fruito di contributo pubblico, il procedimento di affrancazione dai vincoli contenuti in una convenzione sottoscritta da meno di 20 anni potrà avviarsi solo previa dimostrazione dell'avvenuta restituzione alla Regione della quota di contributo dovuta ai sensi della normativa regionale vigente.

2. Il soggetto tenuto alla restituzione è il proprietario dell'alloggio che ha ricevuto il contributo o suo erede.

3. La richiesta di determinazione della somma da restituire, presentata alla Regione, deve essere corredata dal parere favorevole allo svincolo del Comune costituente presupposto per il provvedimento regionale. Determinata la somma da versare ed effettuato il versamento, la Regione ne dà comunicazione al Comune per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

## **Articolo 9 Termini e conclusione del procedimento**

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati. mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica **(MODULO A)** predisposta dal Comune di Gardone V.T., allegando la seguente documentazione:

- Dati identificativi del richiedente ed il Titolo che lo autorizza alla presentazione (Atto Notarile in copia fotostatica)
- Dati della convenzione stipulata tra l'impresa/cooperativa e il Comune (numero di repertorio, data, nominativo del Notaio, estremi di registrazione);



- Pianimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari;
- Tabella millesimale, per unità in condominio.

2. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato con riferimento alla data di presentazione della domanda.
3. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta interrompe una sola volta il termine di 90 giorni, il quale continuerà a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti.
4. Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente Regolamento, il termine di cui al presente comma si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali.
5. Il richiedente, entro 30 giorni, a pena di decadenza dell'istanza, dal ricevimento della notifica di determinazione del corrispettivo di cui al comma 2, potrà far pervenire al Comune di Gardone V.T. formale accettazione scritta, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente (**MODULO B**), nella quale **esprime l'accettazione** della proposta formulata. Il richiedente procede al versamento dell'intero importo determinato dall'ente ovvero della prima rata in caso di rateizzazione.
6. Contestualmente all'accettazione il cittadino interessato dovrà, se del caso, **nominare incaricare a proprie spese** un Notaio presso il quale si impegna a comparire entro 90 giorni, nel giorno ed ora stabiliti in accordo con il Comune, per la stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto.
7. Il Comune entro 30 giorni dal ricevimento dell'accettazione predispone la determina di approvazione del riscatto.

## Articolo 10

### Rateizzazione e garanzie fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro 30 giorni dal ricevimento della notifica di determinazione del corrispettivo.
2. Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a € 4.000,00, da rateizzare fino a quattro rate trimestrali così suddivise:
  - 25% da versare entro la data di accettazione dei termini e condizioni;
  - 25% entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
  - 25% entro 60 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
  - 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.
  - Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula dell'atto ovvero convenzione di riscatto.
  - La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. lgs.



58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

- La garanzia fideiussoria dovrà:
  - a) contenere espresa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
  - b) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
  - c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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 mensile.
- In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Gardone Val Trompia dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

### **Articolo 11 Spese**

1. Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà sono a carico del proprietario richiedente.

### **Articolo 12 Disposizioni transitorie e finali**

Tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate, in particolare, dall'entrata in vigore del presente regolamento, è abrogato il regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 27/11/2007.

Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia.

**È demandata all'ufficio competente la modifica della modulistica allegata al presente regolamento per eventuali aggiornamenti normativi o di semplificazione del procedimento.**

### **Art 13 Entrata in vigore**

**Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della presente deliberazione.**



## ALLEGATO TECNICO

*al Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata*

*Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti*

### PREMESSE

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23.12.1998 n. 448 normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in aree P.E.E.P. e in edilizia convenzionata e definiscono la modalità di calcolo dei relativi corrispettivi da versare.

Nel presente Allegato si riassumono i criteri e i parametri tecnici, da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione e sostituzione ai sensi del comma 48 (**C<sub>c48</sub>**) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (**C<sub>c49bis</sub>**).

### 1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (**C<sub>c48</sub>**)

Il comma 48 art. 31 L 448/98 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in aree P.E.E.P. per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001, in sintesi il Valore Venale dell'area.

#### 1a) Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati, per determinare il valore delle aree, si propone di considerare il riferimento iniziale del prezzo minimo O.M.I. a mq. di superficie linda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni.

Per calcolare il valore del terreno si ritiene di applicare, sul valore OMI, una percentuale di incidenza dell'area definita per zone omogenee che si ritiene idonea per l'uso specifico dei riscatti. Tale percentuale oscilla dal **10 al 30%** a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno.

Più precisamente si ritiene di applicare le seguenti %:

#### Area residenziale periferica versante est - ovest:

**20% del prezzo minimo OMI** (Padile - Magno - Valle di Inzino e Valle di Gardone)

**Area residenziale centrale: 25% del prezzo minimo OMI** (Gardone - Inzino - Gardone sud)

**Area commerciale/artigianale: 30% del prezzo minimo OMI.**

Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato annualmente con atti interni dall'Ufficio Patrimonio, in base ai valori OMI del primo semestre dell'anno precedente e applicato per tutto l'anno solare di riferimento.

Per determinare il Valore Venale ai fini del corrispettivo unitario **CU<sub>c48</sub>** occorre poi considerare



che si tratta in prevalenza di piani P.E.E.P. realizzati dagli anni '70/80 ad oggi che insistono su aree che non sono in grado di esprimere, appieno la propria potenzialità edificatoria. Trattasi di aree comunque gravate da vincoli di altra natura rispetto ad aree da edificare in libero mercato.

Trattasi, pertanto, di situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore dell'area, determinando in maniera oggettiva una riduzione del valore.

Al valore ottenuto come sopra descritto si ritiene di applicare, quindi, dei coefficienti di riduzione idonei a modulare i valori di incidenza delle aree, come di seguito definiti:

R1) Livello di attuazione del piano:

- Riduzione del 25% del prezzo base per gli ambiti di trasformazione attuati tramite Piano attuativo ovvero Titolo abilitativo convenzionato con obblighi di opere e cessioni a favore dell'Amministratore.

R2) posizione geografica:

- zero alle aree centrali di Gardone, Inzino e Gardone Sud
- 20% alle aree semi-periferiche comprese nella Valle di Inzino e nella Valle di Gardone
- 30% alle aree periferiche di Magno, alta Valle di Inzino ed alta valle di Gardone.

### **1b) Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno**

Gli oneri di concessione o cessione versati per l'area sono normalmente indicati nelle relative convenzioni e sono aggiornati sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a fine anno e fermi per l'anno solare di riferimento. Qualora non indicati o non scorporati dagli oneri di urbanizzazione, che non sono considerati all'interno delle procedure di riscatto, si fa riferimento ai piani finanziari con i quali sono stati determinati i corrispettivi di cessione o concessione dell'area.

La determinazione del valore degli oneri versati per la concessione/cessione del terreno e rivalutati sono calcolati secondo la seguente formula:

***Oneri Pagati rivalutati = A:SE*** dove:

**A:** oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione della porzione di area di competenza dell'edificio/lotto, rivalutati con indici Istat relativi ai prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati al 31 dicembre di ogni anno.

**SE:** superficie dell'edificio/lotto a suo tempo certificata o calcolata come da convenzione.

### **1c) Corrispettivo unitario da versare**

Il corrispettivo unitario **CU<sub>c48</sub>** è rappresentato nella formula:

$$\mathbf{CU_{c48} = (60\% \times Valore\ Venale) - Oneri\ Pagati\ rivalutati}$$

Per continuità procedurale il corrispettivo unitario **CU<sub>c48</sub>** (€/mq) dovuto per ogni unità immobiliare è applicato alla (S.L.V.) Superficie linda vendibile.

**Superficie linda Vendibile (S.L.V.):** per superficie linda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la corrispondente superficie assegnata al momento dell'acquisto.



Si distinguono:

- a) Superficie lorda Vendibile Unità Immobiliare (S.V.I.)** = Superficie dell'unità immobiliare in proprietà o in diritto di superficie, calcolata ai sensi dell'atto di acquisto dell'immobile sulla base della quale è stato stimato il valore di vendita.
- b) Superficie lorda Vendibile Fabbricato (S.V.F.)** = superficie calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto delle singole unità immobiliari, riferita a tutto il fabbricato nel quale insiste l'immobile in proprietà o in diritto di superficie (nel caso di villetta/edifici monofamiliari la S.V.F. corrisponde alla S.V.I.).
- c) Quota millesimale (Q)** La quota millesimale dell'unità immobiliare, oggetto di domanda, e delle sue pertinenze che deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale Q dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile della medesima unità immobiliare (SVI) per la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte (SVF).

Si precisa che qualora la superficie del giardino di pertinenza esclusiva di un alloggio non sia già considerata nel calcolo della SVI dell'atto originario, il calcolo della Superficie Virtuale del Giardino (SVG), sarà effettuato nella misura del 10% dell'intera area scoperta.

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie relativo all'unità immobiliare **C<sub>c48</sub>** sarà determinato secondo la formula:

$$C_{c48} = CU_{c48} \times (SVI + SVG)$$

*Ovvero*

$$C_{c48} = CU_{c48} \times Q \times (SVF)$$

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente, nei termini previsti dal procedimento, fino alla stipula dell'atto di riscatto.

## **2.DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C<sub>c49bis</sub>)**

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo degli immobilicontenuti nelle convenzioni ex art 35 L 865/71 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L 448/98.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del DPR 380/2001.

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



Il calcolo del corrispettivo di rimozione/affrancazione dai vincoli ***C<sub>c49bis</sub>*** delle unità abitativee relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 applicato alla (SVI) Superficie londa vendibile dell'unità immobiliare risulta essere:

$$C_{c49bis} = C_{c48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

**ADC:** numero degli anni di durata della convenzione

**ATC:** anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

Per determinare il numero anni residui della convenzione la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per difetto e il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Il DM 151/2020 prevede inoltre che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, ***C<sub>c49bis</sub>*** è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = C_{c49bis} \times 0,5$$

dove: CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

### 3. INDICAZIONI FINALI

Il calcolo dei corrispettivi sarà effettuato riferito alla data di presentazione della domanda e resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di trasformazione/sostituzione/affrancazione che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.



## MODULO A)

Al Comune di Gardone V.T.  
Settore Tecnico  
Ufficio PATRIMONIO  
Via Mazzini 2  
25063 GARDONE VAL TROMPIA

### OGGETTO: Richiesta di adesione trasformazione diritti in aree Peep

Il sottoscritto/a ..... nato/a a .....  
prov. ..... il ..... e residente in Via ..... n. ....  
a..... Prov.....C.A.P..... tel./cell .....  
codice fiscale.....  
e-mail/PEC.....

Il sottoscritto/a ..... nato/a a .....  
prov. ..... il ..... e residente in Via ..... n. ....  
a..... Prov.....C.A.P..... tel./cell .....  
codice fiscale.....  
e-mail/PEC.....

proprietario/a/i dell'immobile sito invia .....n.....int....

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia

al Foglio n. \_\_\_\_

- |   |  |                         |
|---|--|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> appartamento int. ....   | <input type="checkbox"/> schiera       | mappale ..... Sub ..... |
| <input type="checkbox"/> autorimessa .....  | <input type="checkbox"/> cantina ..... | mappale ..... Sub ..... |
| <input type="checkbox"/> commercio ..... mappale ..... Sub .....                              |  |                         |
| <input type="checkbox"/> altro..... mappale ..... Sub .....                                   |  |                         |
| <br>  |  |                         |
| <input type="checkbox"/> Quota millesimi di proprietà alloggio.....                           |  |                         |
| <input type="checkbox"/> Quota millesimi di proprietà autorimessa.....                        |  |                         |
| <input type="checkbox"/> Quota millesimi relativi alle pertinenze.....                        |  |                         |
| <br>  |  |                         |
| <input type="checkbox"/> Totale generale millesimi (alloggio + autorimessa + pertinenza)..... |  |                         |



CITTA' di GARDONE VAL TROMPIA  
Provincia di Brescia  
Settore TECNICO - Ufficio PATRIMONIO  
[protocollo@pec.comune.gardonevaltrompia.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.gardonevaltrompia.bs.it)

nel Comparto PEEP ..... lotto n.....

- concesso in diritto di superficie  ceduto in diritto di proprietà  
 convenzionato D.P.R. 380/2001

con convenzione stipulata il ..... rep. n. ..... Notaio.....

Ditta/Cooperativa.....

CHIEDO/NO

la determinazione del corrispettivo da versare al Comune di Gardone Val Trompia per modificare la convenzione attuale, calcolato ai sensi della legge n. 448/1998, art. 31 c, 45-50, e secondo le modalità previste dalla vigente normativa Comunale per:

(barrare le caselle di interesse)

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali  
 la rimozione dei vincoli convenzionali  
 la rettifica dei vincoli su area peep già ceduta in diritto di proprietà prima della L. 179/1992

Gardone Val Trompia lì ..... (firma) .....

(firma).....

Allegati in fotocopia

- atto/i di acquisto – (rogito, dichiarazione di successione, donazione, ecc.)  
 planimetrie catastali aggiornate  
 tabella millesimi per unità in condominio

*AI sensi del Regolamento Europeo 679/2016 si informa che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati agli incaricati interni, nonché ad eventuali altri soggetti, la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta da disposizione di legge. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. È possibile esercitare i diritti previsti dagli articoli dal 15 al 21 del citato Regolamento, rivolgendosi al Titolare del trattamento comune di Gardone Val Trompia. Maggiori informazioni sono disponibili consultando le informative sulla privacy dell'ente*



## MODULO B)

Al Comune di Gardone V.T.  
Settore Tecnico  
Ufficio PATRIMONIO  
Via Mazzini 2  
25063 GARDONE VAL TROMPIA

### OGGETTO: Richiesta di adesione trasformazione diritti in aree Peep

Il sottoscritto/a ..... nato/a a .....  
prov. ..... il ..... e residente in Via ..... n. ....  
a..... Prov.....C.A.P..... tel./cell .....  
codice fiscale.....  
e-mail/PEC.....

Il sottoscritto/a ..... nato/a a .....  
prov. ..... il ..... e residente in Via ..... n. ....  
a..... Prov.....C.A.P..... tel./cell .....  
codice fiscale.....  
e-mail/PEC.....

proprietario/a/i dell'immobile sito invia .....n.....int....

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia

al Foglio n. \_\_\_\_\_

- appartamento int. ....  schiera ..... mappale ..... Sub .....  
 autorimessa .....  cantina ..... mappale ..... Sub .....  
 commercio ..... mappale ..... Sub .....  
 altro..... mappale ..... Sub .....

nel Comparto PEEP ..... lotto n.....

- concesso in diritto di superficie  ceduto in diritto di proprietà  
 convenzionato D.P.R. 380/2001

con convenzione stipulata il ..... rep. n. .... Notaio.....

Ditta/Cooperativa.....

Presa visione della Delibera di Consiglio Comunale n.\_\_\_\_\_ del 26/01/2023 e della comunicazione



del.....prot. n.....

**DICHIARA/NO**

**1.** di **ACCETTARE** il corrispettivo, determinato dal Settore Tecnico – Ufficio Patrimonio, quantificato nell'importo di €.....(Euro.....) da versare al Comune di Gardone Val Trompia quale controvalore per:

(barrare le caselle di interesse)

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali
- la rimozione dei vincoli convenzionali
- la rettifica dei vincoli su area peep già ceduta in diritto di proprietà prima della L. 179/1992

**2.** di **COMUNICARE** che la modalità di pagamento del corrispettivo di cui al punto 1. è:

(barrare la casella di interesse)

- mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro 30 giorni dal ricevimento della notifica di determinazione del corrispettivo da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale di Gardone Val Trompia – Banco di Brescia – Agenzia di Gardone Val Trompia ubicata in Via Matteotti n. 212, mediante PagoPA;
- mediante rateizzazione fino a quattro rate trimestrali così suddivise:

25% da versare entro la data di accettazione dei termini e condizioni;  
\_\_\_\_\_ entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;  
\_\_\_\_\_ entro 60 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;  
\_\_\_\_\_ entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.

**3.** che le rate successive alla prima saranno garantite da specifica polizza fideiussoria che verrà consegnata al Comune entro la data di stipula dell'atto ovvero convenzione di riscatto.

**4.** che il Notaio prescelto per la stipula dell'atto è :.....con studio in.....Via/Piazza.....n.....Tel.....

Gardone Val Trompia lì .....

(firma) .....

(firma).....

*Ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 si informa che i dati contenuti nella presente sono trattati con mezzi cartacei e/o informatici e comunicati agli incaricati interni, nonché ad eventuali altri soggetti, la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta da disposizione di legge. I dati non sono diffusi, se non previsto da normative cogenti applicabili. È possibile esercitare i diritti previsti dagli articoli dal 15 al 21 del citato Regolamento, rivolgendosi al Titolare del trattamento comune di Gardone Val Trompia Maggiori informazioni sono disponibili consultando le informative sulla privacy dell'ente.*