

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ, PER L’AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI P.E.E.P. DI CUI ALL’ ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I., AUTORIZZAZIONE ALL’ALIENAZIONE NONCHÉ MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 23/12/2025

SOMMARIO

CAPO I – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ, PER L’AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI P.E.E.P. DI CUI ALL’ ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 448/1998.....	1
ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	1
ART. 2 SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA	1
ART. 3 IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1
ART. 4 IMMOBILI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ	3
ART. 5 CASISTICHE E PROCEDURE	4
ART. 6 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE.....	7
ART. 7 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L’AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI	7
ART. 8 EVENTUALE INTEGRAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA DURATA RESIDUA DEI VINCOLI.....	8
ART. 9 QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA.....	9
ART. 10 MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	9
ART. 11 SPESE.....	9
ART. 12 IMMOBILI NON ASSOGGETTATI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI	10
ART. 13 ATTI DI TRASFORMAZIONE	10
ART. 14 DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE	10
CAPO II - AUTORIZZAZIONE ALL’ALIENAZIONE NONCHÉ MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE	11
ART. 15 PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/COMPRAVENDITA.....	11
ART. 16 PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE	15

CAPO I – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ, PER L’AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI P.E.E.P. DI CUI ALL’ ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 448/1998

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione in piena proprietà e affrancazione dei vincoli legati alla commercializzazione degli immobili realizzati in aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della L. 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 della medesima, così come disposto dai commi dal 45 al 50 dell’art. 31, della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modificazioni, come da ultimo modificato dall’art. 22bis del D.L. n.77 del 31.05.2021 convertito in Legge n.108 del 29.07.2021.;
2. È altresì regolamentata la soppressione, tramite affrancazione, dei limiti di godimento delle aree già cedute in proprietà ai sensi dell’art. 35, della L. 865/71;
3. Viene nonché regolamentata la procedura di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per gli immobili che non hanno eseguito la procedura di affrancazione dai vincoli di cui ai precedenti commi 1 e 2.

ART. 2 SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA

1. I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione e/o di affrancazione dai vincoli convenzionali ai sensi dei commi da 45 a 50 dell’art. 31 della L. 448/98 e smi sono i seguenti:
 - a. I proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell’art. 51 della L 865/71, concessi in diritto di superficie ai sensi dell’articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971, possono, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell’art. 31 della L 448/98 e smi, avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull’area e/o di affrancazione dai vincoli statuiti da leggi, da convenzioni o da atti comunali. In tale fattispecie sono compresi anche gli immobili realizzati in area PEEP da enti pubblici (ex IACP) ed alienati agli assegnatari o ai loro familiari conviventi ai sensi della L 560/93.
 - b. I proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L. 167/62, ovvero delimitati ai sensi dell’art. 51 della L. 865/1971, concessi in diritto di proprietà come riscontrati nelle casistiche elencate al successivo Art. 4, possono avanzare richiesta di affrancazione dai vincoli statuiti da leggi, da convenzioni o da atti comunali, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell’art. 31 della L. 448/98 e smi.

ART. 3 IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. I soggetti di cui al precedente Art. 2 lettera a), possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o l’affrancazione dai vincoli della convenzione ai sensi di quanto disposto dal comma 45 e seguenti dell’Art. 31 Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa indipendentemente dalla data di stipulazione delle relative convenzioni. La trasformazione richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sarà stipulata con atto pubblico o altra forma di legge, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e preceduta dal versamento di un corrispettivo calcolato con le modalità previste dai successivi artt. 6 e 7.
La trasformazione degli immobili in diritto di superficie presenta le seguenti casistiche:

- a. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al punto 1 non siano trascorsi venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/01. In tale casistica il corrispettivo totale da corrispondere sarà composto dalla somma dei valori ottenuti per la trasformazione e per l'affrancazione calcolati nelle modalità dei successivi artt. 6 e 7.
 - b. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al punto 1) siano già trascorsi i venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, non si procederà al nuovo convenzionamento di cui al comma precedente. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico.
 - c. Qualora vi siano convenzioni sostitutive di cui alla precedente lettera a) il cui termine di efficacia di 20 anni (sempre con riferimento alla data di stipula dell'originaria convenzione) non sia già decorso, possono essere affrancate pagando un corrispettivo calcolato con le modalità del successivo art. 9
2. Oltre alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ovvero in alternativa, i proprietari di unità immobiliari realizzate in aree P.E.E.P. possono richiedere anche solo l'affrancazione dei vincoli statuiti da leggi, da convenzioni o da atti comunali, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98, come da ultimo modificato dalla Legge n.51/2022, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa indipendentemente dalla data di stipulazione delle relativa convenzione. La trasformazione richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sarà stipulata con atto pubblico o altra forma di legge, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e preceduta dal versamento di un corrispettivo calcolato nelle modalità calcolato con le modalità previste dai successivi artt. 6 e 7.
3. I vincoli sugli immobili convenzionati in diritto di superficie rientranti nelle procedure di trasformazione/affrancazione previsti dai commi 45-50 art.31 della L.448/98 e s.m.i. sono:
- a. vincolo derivante dal comma 5 art.35 della L.865/1971 e ss.mm.ii. (quasi sempre 99 anni): Qualora i proprietari superficiari non abbiano richiesto la procedura di trasformazione di cui ai dal 45 al 50 dell'art. 35 legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. non modificando nel tempo il vincolo legato alla scadenza della naturale durata del diritto di superficie sul lotto, si attiva alla scadenza naturale della convenzione l'obbligo relativo all'estinzione di tale diritto per effetto degli agli artt. 934 (Opere fatte sopra o sotto il suolo) e 953 (Costituzione a tempo determinato) del codice civile, sempre che non sussistano altre condizioni pattizie riportate nel testo della convenzione. Laddove il proprietario superficiale intenda richiedere all'Ente proprietario il rinnovo del diritto di superficie dovrà corrispondere una somma per rinnovare tale diritto sottoscrivendo altresì un'altra convenzione. L'Ente proprietario decide per il rinnovo a suo insindacabile giudizio. Qualora non si procede al rinnovo, per principio dell'accessione, l'Ente proprietario del suolo diviene proprietario delle opere realizzate sopra o sotto il suolo ex artt. 934 e 953 c.c. sopra citati.
 - b. vincolo derivante dalla lettera e) comma 8 art. 35 della L. n. 865/1971 e ss.mm.ii.: Il proprietario superficiale deve vendere o affittare le unità immobiliari ad un prezzo imposto determinato dal Comune.
 - c. Vincoli cosiddetti "pattizi" cioè vincoli aggiuntivi contenuti nelle convenzioni non supportati da una espressa legge che li impone: Qualora vi siano nelle convenzioni o

in atti comunali (poi trasposti nelle convenzioni, in particolare vedasi DCC n. 194 del 13.09.1975) altri vincoli di natura pattizia che comportino ulteriori oneri non discendenti dalle norme di riferimento L. n. 167/1962 e dall'art. 35 della L. n. 865/1971 e ss.mm.ii., quali condizioni legate alla libera commercializzazione o costituzione di diritti reali di godimento sui beni o in caso di alienazione, l'obbligo di corrispondere corrispettivi aggiuntivi, di cessione del diritto di superficie in caso di vendita a soggetti in possesso di "requisiti soggettivi" per l'accesso all'edilizia economica e popolare stabiliti per Legge all'art. 18 della legge regionale 16.12.2005, n. 36 e ss.mm.ii..

4. Entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati e relativamente alle aree per le quali il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune trasmetterà le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto ed alla documentazione necessaria alla procedura di trasformazione.

ART. 4 IMMOBILI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

L'istituto del "*diritto di proprietà*" e quello del diritto alla "*proprietà piena*" si concretizza nella esistenza di vincoli relativi all'alienazione degli immobili realizzati in regime convenzionale, che limitano il pieno godimento del bene. Tali vincoli si differenziano a seconda delle leggi vigenti al momento della stipula delle convenzioni, alle condizioni contenute in esse contenute, inoltre si differenziano a seconda degli anni trascorsi dalla data, nonché in rapporto al momento del rilascio dell'attestazione di agibilità.

1. I soggetti di cui al precedente Art. 2 lettera b) che hanno acquistato in diritto di proprietà un immobile in area P.E.E.P. possono richiedere l'affrancazione dai vincoli convenzionali (contenuti nelle convenzioni di cui all'Art. 35 della Legge n. 865/1971) di singole unità immobiliari e loro pertinenze, ai sensi del comma 49-bis dell'Art. 31 della Legge n. 448/1998 come da ultimo modificato dalla Legge n. 51/2022, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data della prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. L'affrancazione richiesta dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile sarà stipulata con atto pubblico o altra forma di legge, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. La rimozione da detti vincoli avverrà secondo le disposizioni dell'Art. 49-bis della Legge n. 448/1998 come da ultimo modificato dalla Legge n. 51/2022 e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dei successivi Artt. 6 e 7 con le seguenti casistiche:
 - a. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al punto 1) non siano trascorsi venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di proprietà delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/01. Il termine rinegoziato delle convenzioni sostitutive di cui alla lettera a) ha efficacia per il periodo residuo rimasto rispetto al termine dei 20 anni riferiti alla data di stipula dell'originaria convenzione. Le condizioni rinegoziate nella convenzione possono essere affrancate pagando un corrispettivo per la durata residua calcolato nelle modalità del successivo art. 9.
 2. I vincoli che ricadono sugli immobili convenzionati in diritto di proprietà che si possono affrancare qualora non sia scaduta la durata ventennale, a seconda delle leggi vigenti al momento della stipula delle convenzioni, nella procedura di affrancazione prevista dai commi 45-50 art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. sono:

- a. vincoli di cessione per gli immobili realizzati in regime convenzionale stipulate prima del L. 179 del 15.03.1992, in aggiunta ai divieti di alienazione di legge, quindi in aggiunta ai vincoli imposti dai commi 15-19 dell'art. 35 L. 865/1971 successivamente abrogati;
 - b. vincoli del prezzo massimo di cessione e dell'obbligo della cessione del diritto di proprietà a soggetti in possesso di “requisiti soggettivi” per l'accesso all'edilizia economica e popolare stabiliti dall'art. 18 della legge regionale 16.12.2005, n. 36 e ss.mm.ii.. Per gli immobili realizzati con convenzioni stipulate dopo il 15.03.1992 e prima del 1.1.1997 con richiamo nella convenzione ai vincoli dei commi 15-19 dell'art. 35 L. 865/1971 pertanto divenuti vincoli aggiunti nel testo delle convenzioni e quindi “pattizi” in quanto non sono supportati da leggi che li impongono;
 - c. vincoli del prezzo massimo di cessione per gli immobili realizzati con convenzioni stipulate dopo il 15.03.1992 e prima del 1.1.1997, con inserimento, in sostituzione degli abrogati divieti di alienazione (abrogati con L.179/1992), del richiamo all'art. 8 della Legge n. 10/1977, cd. convenzioni Bucalossi;
 - d. vincoli del prezzo massimo di cessione per gli immobili realizzati in regime convenzionale all'interno dei piani di zona approvati che hanno fonte normativa solo dal primo gennaio 1997, in virtù del comma 13 dell'art. 35, L. n. 865/1971 e ss.mm.ii.. Le casistiche sopra elencate verranno trattate secondo quanto stabilito dalle vigenti normative di settore.
3. Il vincolo del prezzo massimo di cessione cessa la sua efficacia nel caso in cui la stessa convenzione che lo prevede sia scaduta (durata ventennale). Sono da comprendere in questa fattispecie:
- a. le convenzioni con oggetto la piena proprietà, il cui termine di efficacia di 20 anni, ex art. 8, comma 4, L. n. 10/1977, oppure art. 18, comma 4, DPR n. 380/2001 sia già decorso;
 - b. le convenzioni, originariamente aventi ad oggetto immobili con diritto di superficie, in seguito trasformato ex comma 45 dell'art. 31 della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii. in piena proprietà. Detti immobili, infatti, con la trasformazione, sono equiparati a quelli in piena proprietà, i quali non possono essere soggetti a vincoli convenzionali, come sopra indicato, sempreché sia decorso un periodo superiore di venti anni assumendo sempre come riferimento temporale iniziale la data di stipula dell'originaria convenzione che agisce per differenza.
 - c. le convenzioni sostitutive ex comma 46 dell'art. 31 L. n. 448/1998 e ss.mm.ii. con oggetto la piena proprietà o il diritto di superficie, il cui termine di efficacia di 20 anni, ex art. 8, comma 4, L. n. 10/1977, oppure art. 18, comma 4, DPR n. 380/2001 sia già decorso, sempre con riferimento alla data di stipula dell'originaria convenzione.

ART. 5 CASISTICHE E PROCEDURE

1. Le procedure normate dal presente regolamento riguardano:
 - a) 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;
 - b) 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 e/o in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971;

- c) la rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo di locazione, a norma del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Le unità immobiliari realizzate nell'ambito delle aree P.E.E.P. costruite sia su aree cedute in diritto di proprietà che su quelle concesse in diritto di superficie ricadono nelle tipologie di procedimento di seguito elencate e il singolo richiedente può, in base alle proprie necessità ed alle condizioni di legge e convenzionali vigenti sugli immobili, scegliere di optare tra una delle seguenti procedure più avanti specificate e definite:
- a) Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, relativamente alle proprie unità immobiliari, della propria quota parte dell'area del lotto su cui è stato realizzato l'edificio;
 - b) Affrancazione da tutti i vincoli statuiti da leggi, da convenzioni o da atti comunali, relativamente alle proprie unità immobiliari, anche al fine di poterle vendere o locare a chiunque e in regime di libero mercato;
 - c) Entrambe le procedure di cui alle precedenti lettere a) e b);
 - d) Autorizzazione all'alienazione delle unità immobiliari che non hanno effettuato le procedure di cui alle precedenti lettere a) e b), con il vincolo del prezzo massimo di cessione, determinato dal Comune, con eventuali vincoli vigenti (requisiti soggettivi) ricadenti sull'acquirente;
 - e) Autorizzazione alla locazione delle unità immobiliari che non hanno effettuato le procedure di cui alle precedenti lettere a) e b), con il vincolo del prezzo massimo di locazione determinato dal Comune, con eventuali vincoli vigenti (requisiti soggettivi) ricadenti sul conduttore;
 - f) In alternativa la richiesta di trasformazione e/o affrancazione può essere effettuata con unica domanda da parte di tutti i condomini che hanno immobili nello stesso edificio e/o nel medesimo lotto urbanistico (stesso titolo edilizio), al fine di corrispondere un solo importo di diritti di istruttoria della pratica.
 - g) Alla scadenza della naturale durata della convenzione del diritto di superficie sui lotti, qualora i proprietari superficiari che non abbiano richiesto le procedure di trasformazione e/o affrancazione previsti dai commi 45-50 art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii., non modificandosi quindi nel tempo i vincoli su tale tipologia di immobili, ad insindacabile giudizio dell'Ente proprietario, potrà essere determinato o il pagamento di una somma per il suo rinnovo o, qualora il Comune non intenda rinnovare la convenzione, i beni, l'area e gli immobili ivi realizzati, rientreranno nella piena proprietà del Comune per accessione, senza alcun corrispettivo per i proprietari superficiari.
3. Ai fini dell'efficacia dell'affrancazione dai vincoli al momento della stipula dell'atto pubblico qualora ricada nella condizione prevista all'art. 3 comma 1 lettera) dovrà essere stipulata apposita nuova convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001.
4. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico si ricada nelle condizioni previste all'art. 3 comma 1 lettera a), pertanto non siano trascorsi venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione, e non s'intende rinegoziare una nuova convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/01, è possibile affrancare gli anni rimasti alla scadenza naturale dei 20 anni corrispondendo un importo calcolato nella modalità del successivo art. 9 comma 3.

5. Con l'affrancazione dei vincoli di legge e convenzionali, l'unità immobiliare potrà essere venduta o locata a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti, scompaiono inoltre tutti gli obblighi a favore del Comune.
6. In ogni caso la richiesta deve essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio competente reperibili nel sito istituzionale dell'Ente, allegando la seguente documentazione in copia:
 - a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri comproprietari;
 - b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruita l'unità immobiliare;
 - c) atto notarile di prima assegnazione (atto di acquisto) ed eventuali atti di acquisto successivi;
 - d) visura catastale storica ed elaborato planimetrico catastale relativo all'alloggio e alle pertinenze;
 - e) tabelle millesimali condominiali corrispondenti al lotto oggetto della convenzione con indicata la quota complessiva di competenza relativa a ciascun immobile interessato alla procedura di trasformazione e/o affrancazione. Le quote devono essere attestate da formale dichiarazione dell'amministratore di condominio;
 - f) certificato/attestato di abitabilità/agibilità;
 - g) attestazione, redatta da Tecnico Abilitato, che contenga la dichiarazione di conformità della consistenza dell'immobile agli atti autorizzati edilizi, nonché la determinazione delle superfici lorde dell'immobile suddivise per tipologia funzionale (superficie residenziale linda) come da schema esemplificativo allegato agli specifici modelli di domanda forniti dall'Ente;
 - h) regolamento di condominio.
 - i) l'ente si riserva di richiedere qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento.
7. Il Comune, entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al precedente comma 6, provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta di integrazioni sospende il termine suddetto. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo determinato da corrispondere all'Ente.
8. Il richiedente, entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 7, dovrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, indicando nel contempo le modalità con le quali si intende procedere del pagamento tra quelle indicate nella sopra detta comunicazione. Il richiedente dovrà altresì indicare obbligatoriamente il nominativo del notaio che intende incaricare al fine del rogito dell'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al Comune alcuna formale accettazione entro il termine di 90 giorni, il procedimento amministrativo avviato si intende concluso. Il richiedente mantiene la facoltà di richiedere l'avvio di nuovo procedimento fatto salvo l'obbligo dell'Ente di rideterminare il valore da corrispondere.
9. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile o altra forma di legge per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali.

ART. 6 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE

- La formula di calcolo del corrispettivo (C) da corrispondere nell'ambito delle procedure di cui ai precedenti artt.3 e 4, risulta così espressa:

$$C = \{[(60\% * Vv) - Co] * QM\}$$

dove:

C = Corrispettivo di trasformazione (comma 48) per unità immobiliare

Vv = Valore Venale attuale dell'area calcolato in base all'art. 37 DPR 327/2001

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati o sostenuti per la realizzazione degli oneri di urbanizzazione);

60% = Riduzione nella misura del 60% stabilito dalla legge;

QM = Quota millesimale alloggio di proprietà e relative pertinenze (mill./1000).

- Ai fini di quanto stabilito dal comma 48, ultimo capoverso, dell'art. 31 L. 448/98, come da ultimo modificato dalla Legge n.51/2020, il valore massimo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della richiesta di trasformazione, è quello risultante dalle tabelle dei valori venali di aree fabbricabili ai fini ICI-IMU, riferiti alle aree P.E.E.P. ed approvati con D.G.C. n. 334 del 01.12.2009 e ss.mm.ii..
- Il corrispettivo come sopra definito è determinato dall'ufficio comunale competente sulla base del presente articolo e seguenti, e rimarrà invariato per un anno a far data dalla comunicazione del relativo importo agli interessati, decorso tale termine quest'ultimi gli interessati dovranno produrre nuova istanza che darà luogo a nuovo conteggio in considerazioni degli eventuali aggiornamenti ISTAT;

ART. 7 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI

Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.

- Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 -bis, 49 -ter, 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come da ultimo modificati dalla Legge n.51/2022, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo i 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 formula indicata al comma 2.
- Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione si applica la seguente formula ai sensi del D.M. n. 151/2020:

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

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'Art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 come da ultimo modificato dalla Legge n. 51/2022

QM = Quota millesimale di proprietà

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

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Si specifica che gli importi per la trasformazione e la rimozione dei vincoli sono due importi distinti e che ognuno di questi prevede il limite massimo soprariportato. Nel caso in cui il richiedente scelga sia la trasformazione che la rimozione dei vincoli, gli importi saranno sommati e verrà emesso un solo avviso di pagamento.
5. 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 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., per effetto della stipula della convenzione tra le parti.
6. Il calcolo di cui ai punti precedenti in ossequio al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 viene applicato anche per l'affrancazione dai vincoli relativi ad immobili realizzati in aree PEEP in regime di diritto di proprietà.

ART. 8 EVENTUALE INTEGRAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA DURATA RESIDUA DEI VINCOLI

1. A norma del comma 16-undecies dell'articolo 29 della legge 14 del 28/02/2012 di conversione in legge del D.L. 216 del 29/12/2011, è dovuta al Comune, una quota percentuale del corrispettivo, di cui al precedente punto 3, per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, previsti nelle convenzioni che hanno accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà a norma dell'articolo 35 della legge 865/71, ovvero previsti nelle convenzioni ex articolo 8 della legge 10/77 o dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia che hanno accompagnato il rilascio di concessioni edilizie o permessi di costruire in esenzione dal pagamento del contributo di costruzione.
2. La quota è dovuta per tutte le aree o gli interventi con convenzioni vigenti o rinegoziate, con termini di scadenza ventennale ancora non decorsi e che debbano essere affrancate, sulle quali non s'intende rinegoziare una nuova convenzione. In tal caso dovrà essere corrisposto un importo determinato sugli anni rimanenti sino alla scadenza naturale dei 20 anni. (Vedasi anche art. 3 comma 1 lettera c) e art 2 lettera b).

I casi sono i seguenti:

- a. aree concesse in diritto di superficie e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71;
 - b. aree concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 precedentemente e successivamente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
 - c. aree convenzionate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 o dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia.
3. La quota da versare di cui al precedente punto 2) è pari al 50% del corrispettivo calcolato come al precedentemente articolo 7 da applicarsi per ogni anno residuo sino a scadenza ventennale della nuova concessione.
 4. La quota percentuale del corrispettivo non è dovuta per le convenzioni ultra ventennali con vincoli scaduti.

ART. 9 QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA

1. Viene stabilito per ciascun alloggio, qualora il valore determinato con le procedure di cui agli artt. 6 e 7 risulti minore ai valori minimi di cui alle sottostanti lettere a) e b) del presente articolo, indipendentemente dalle superfici che confluiscono nel calcolo della superficie ragguagliata, dei limiti di importo minimo da corrispondere per tipologia di procedimento, nel modo seguente:
 - a. un minimo di € 2.000,00 per la trasformazione della singola unità immobiliare del diritto di superficie in piena proprietà;
 - b. un minimo di € 1.000,00 per l'affrancazione dai vincoli di legge e convenzionali per le unità immobiliari in diritto di superficie od in diritto di proprietà.

ART. 10 MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Ricevuta formale comunicazione relativa alla quantificazione del corrispettivo, i soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione di cui agli Artt. 6 e 7, effettueranno il pagamento esclusivamente in un'unica soluzione prima della stipula del necessario atto notarile.
2. Il pagamento sarà effettuato tramite bonifico bancario a favore del Comune di S. Benedetto del Tronto - Tesoreria Comunale, almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile.
3. Il pagamento potrà essere effettuato in un'unica soluzione ovvero rateizzato in massimo quattro rate semestrali maggiorate degli interessi legali, di cui la prima entro la sottoscrizione della stipula, previa presentazione di fidejussione bancaria/assicurativa pari all'importo rateizzato a garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti. Non sarà possibile chiedere la rateizzazione per importi inferiori a € 1.000,00.
4. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne 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.
5. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione 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 mensile.
6. La scadenza della polizza fideiussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.
7. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice Civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

ART. 11 SPESE

1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

2. Le procedure di cui al presente regolamento sono soggette altresì al pagamento dei diritti di istruttoria pratica secondo le tariffe stabilite dall'Ente.

ART. 12 IMMOBILI NON ASSOGGETTATI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Tutti gli immobili esistenti in area P.E.E.P. assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali per tutta la durata delle rispettive convenzioni.

ART. 13 ATTI DI TRASFORMAZIONE

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, sarà formalizzata con atto pubblico registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare ovvero con altra forma di legge.

ART. 14 DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

1. Per gli immobili convenzionati in diritto di superficie ed in diritto di proprietà su cui risultano vigenti i vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, successivo al primo trasferimento e del canone di locazione imposto nel caso in cui vengano venduti o affittati è necessario richiedere l'autorizzazione all'Ente e la determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione.
2. Per gli immobili al precedente punto 1 sui quali sono stati previsti eventuali vincoli di natura pattizia, aggiunti alle convenzioni sottoscritte o deliberate da questo Ente con richiamo in particolare ai vincoli di cui ai commi 15, 16, 17 e 18, dell'art. 35 della 35 legge n. 865/1971 previsti per gli immobili realizzati in aree PEEP convenzionate in diritto di proprietà, ovvero riportati nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di superficie riportanti quindi vincoli aggiuntivi rispetto alla normativa vigente che comportino ulteriori oneri rispetto a quelli valutati nel presente regolamento, ovvero riportati nelle convenzioni in diritto di proprietà dopo l'abrogazione dei suddetti commi con art. 23, comma 2, L. 17 febbraio 1992, n. 179, sono da considerarsi inefficaci ai fini della richiesta di autorizzazione all'alienazione. Tali prezzi limite vengono calcolati come più appresso specificato.

CAPO II - AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE NONCHÉ MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Tutte le procedure di determinazione del prezzo massimo di cessione nonché vincoli vigenti sugli immobili in diritto di superficie e proprietà possono essere rimossi con l'affrancazione con le procedure di cui ai precedenti articoli e sono assoggettate alle norme vigenti al momento della definizione delle relative autorizzazioni.

ART. 15 PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/COMPRAVENDITA

1. Per tutti gli alloggi costruiti sia su aree cedute in proprietà che su quelle concesse in diritto di superficie, si potrà richiedere l'autorizzazione alla alienazione alle seguenti condizioni:
 - a. gli alloggi e le relative pertinenze non possono essere alienati a nessun titolo per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione/compravendita, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto indicato al successivo punto b);
 - b. gli alloggi realizzati nell'ambito delle aree PEEP potranno essere alienati dall'assegnatario/proprietario, nel caso di gravi, sopravvenuti e documentati motivi che ne impediscono l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla prima assegnazione/compravendita su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari/proprietari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti alle seguenti condizioni: 1) qualora l'assegnatario/proprietario trasferisca definitivamente la propria residenza fuori dai Comuni del comprensorio di San Benedetto del Tronto e là dove presta la propria attività lavorativa, ovvero l'alloggio non sia più adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ai sensi del comma 2 art. 2 della legge regionale 16.12.2005, n. 36 e ss.mm.ii.; la verifica di detti requisiti è operata dal Comune; 2) la stessa facoltà è concessa anche per il subentrante.
 - c. trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al precedente punto a), o il minor tempo nei casi di deroga del punto b), la cessione degli alloggi e relative pertinenze, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 18 della legge regionale 16.12.2005, n. 36 e ss.mm.ii.; la verifica di detti requisiti soggettivi è operata dal Comune;
2. I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successive al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue, fatti salvi i limiti imposti dalla normativa nazionale e regionale vigente:
 - a. CALCOLO DEL VALORE NORMALE UNITARIO
 - i. Il valore normale unitario corrisponde al valore al mq di mercato di una unità immobiliare, come determinato dalla Agenzia delle Entrate con provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate che ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307. Viene attribuito all'AdE il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. La finalità della norma è quella di aiutare tutte le parti coinvolte in una compravendita nella determinazione, in maniera oggettiva e basata su dati certi, del valore reale di un immobile. È un valore ufficiale di riferimento per le compravendite immobiliari. Si tratta, quindi, di un parametro fondamentale nella tassazione degli immobili nelle compravendite immobiliari. I dati OMI costituiscono l'elemento di riferimento.
 - ii. Il valore normale unitario è un parametro per evidenziare difformità tra valore normale e prezzo di compravendita, ed è usato dall'Agenzia delle Entrate per effettuare un accertamento fiscale al fine di valutare se il prezzo di

compravendita indicato nell'atto notarile è conforme al valore normale. Il valore normale unitario pertanto è un importo che definisce il valore minimo di un'immobile sul mercato, risultando come parametro minimo di riferimento più congruo, considerate quanto sopra descritto, rispetto alla determinazione dell'importo tramite riparametrazione del costo di costruzione, attuale metodo per definire il prezzo massimo di cessione. Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Coefficienti di adeguamento della categoria catastale (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (coeff. I).

Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante.

In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La successiva tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una

tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: $\div 1,20$ anziché $\times 1,20$).

<i>Categoria catastale delle Unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni civili	Abitazioni di tipo civile	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	$\div 1,05$
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	$\div 1,10$
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	$\div 1,20$
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	$\times 1,10$
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	$\times 1,50$
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Come calcolare il valore normale nella stima immobiliare.

Il valore di mercato di un immobile si basa sui dati OMI ma viene integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi, quali:

- la superficie
- il piano

- la categoria catastale

Tali parametri sono facilmente recuperabili con le visure catastali. Il Catasto, infatti, registra anche il dato della superficie catastale, espressa in mq., il piano e la categoria o classe catastale. L’ispezione può essere effettuata con i dati catastali dell’immobile, visura catastale per immobile, o con quelli dell’intestatario, visura catastale per soggetto.

Di seguito la tabella per il calcolo del valore normale che tiene in considerazione i primi due parametri, superficie e piano.

Tabella per il calcolo del valore normale

Al valore normale così calcolato, occorre applicare l’ultimo parametro, la categoria catastale, con i relativi coefficienti. Il coefficiente è pari a 0 (zero) per tutte le categorie, tranne che per le categorie catastali:

- A/4 (abitazione popolare), corrispondente ad abitazione economica OMI > coefficiente correttivo: 1,05
- A/5 (abitazione ultra popolare), corrispondente ad abitazione economica OMI > coefficiente correttivo: 1,10
- A/6 (abitazione rurale), corrispondente ad abitazione economica OMI > coefficiente correttivo: 1,20
- A/8 (ville), corrispondente a ville e villini OMI > coefficiente correttivo: 1,10
- A/9 (castelli, palazzi storici), corrispondente ad abitazioni signorili OMI > coefficiente correttivo: 1,5

In mancanza di una quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia, si deve fare riferimento alla tipologia OMI più prossima in base alla categoria catastale. I coefficienti correttivi da adottare sono i seguenti:

- ville e villini in abitazioni civili > coefficiente correttivo: 1,20
- abitazioni tipiche in abitazioni economiche > coefficiente correttivo: 1,20
- box in posto auto coperto > coefficiente correttivo: 1,20
- posto auto coperto in posto auto scoperto > coefficiente correttivo: 1,2

I dati OMI per il calcolo del valore normale

L’OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore € / mq. e sono aggiornati ogni sei mesi. Attualmente, sono aggiornati al secondo semestre 2018. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. I valori tengono in considerazione i seguenti parametri:

- il Comune in cui è ubicato l’immobile
- la zona OMI omogenea di riferimento
- la destinazione dell’immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)
- la tipologia dell’immobile (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale, ..)
- lo stato conservativo (fatiscente, normale, buono, ottimo, ..)

Le zone OMI possono però subire delle variazioni nel corso del tempo. Un immobile inserito in una certa zona OMI l’anno scorso può ora essere stato configurato in un’altra zona OMI dalla Agenzia delle Entrate. Selezionare quindi una zona OMI errata può determinare un errore nella stima immobiliare. È infatti indispensabile tenere conto degli accorpamenti,

modifiche e spostamenti delle zone OMI intervenuti nel corso degli anni. Inoltre, in mancanza di zone omogenee OMI, bisogna fare riferimento alle zone limitrofe al fine di individuare l'effettiva ubicazione dell'immobile ed ottenere parametri corretti.

ART. 16 PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE

- a) Gli alloggi realizzati nell'ambito delle aree P.E.E.P. potranno essere locali dall'assegnatario/proprietario, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscono l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla prima assegnazione/compravendita, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune.
- b) Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Art. 18 della Legge Regionale 16/12/2005, n. 36 e ss.mm.ii. ad un canone annuo non superiore al 3,8% (tre virgola otto per cento) del prezzo di assegnazione/compravendita dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti nel presente articolo.
- c) Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente. Trascorso il quinquennio dalla data di prima assegnazione/cessione, è consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempreché i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui ai all'Art. 18 della Legge Regionale 16/12/2005, n. 36 e ss.mm.ii.