



# **COMUNE DI BRONTE**

## **Città Metropolitana di Catania**

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E DELIMITAZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N.448, ART. 31, COMMA 45 E DA CONVENZIONI RELATIVE A QUALUNQUE DIRITTO DI SUPERFICIE.**

---

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 56 del 29-11-2023;**

**Pubblicato all'Albo Pretorio, per 15 giorni, dal 03-01-2024 al 18-01-2024;**

**Entrato in vigore il 19-01-2024.**

---



**IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. GIUSEPPE BARTORILLA**

# COMUNEDIBRONTE

Città Metropolitana di Catania

## REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DISUPERFICIEINDIRITTODI PIENAPROPRIETÀEDELIMINAZIONEDEIVINCOLIDERIVANTIDALL AORIGINARIACONVENZIONE AISENSIDELLALEGGE23/12/1998N°448,ART.31, COMMI45EDACONVENZIONIRELATIVA QUALUNQUEDIRITTODISUPERFICIE

### Sommario

Art.1–Oggetto del regolamento.....	2
Art.2–Campo di applicazione .....	2
Art.3–Definizioni.....	3
Art.4 Beneficiari.....	4
Art.5 Natura dei vincoli .....	4
Art.6 Condizioni generali .....	5
Art.7 Presentazione delle istanze.....	6
Art.8 Formulazione della proposta.....	7
Art.9 Accettazione della proposta.....	8
Art.10 Formalizzazione dell'accessione in proprietà edell'eliminazione dei vincoli convenzionali .....	8
Art.11 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione dei vincoli convenzionali .....	8
Art.12 Stipula dell'atto della convenzione e spese .....	9
Art. 13 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali in merito al prezzo massimo di alienazione.....	9
elocazione degli alloggi .....	9
Art.14. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione .....	12
Art.15 .Dilazione del pagamento.....	13
Art.16.Semplificazione delle procedure .....	14
Art.17 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli .....	14
Art.18 Entrata in vigore e norme transitorie .....	14

## **Art.1- Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento riguarda le procedure per:
  - a. la cessione in proprietà, ai sensi dell'art.31, comma 45 della Legge n. 448 del 23.12.1998, delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (PEEP) approvati ai sensi della Legge n. 167 del 18/04/1962, nonché quelle comprese nei programmi costruttivi di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 22 del 06/04/1996, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/1971, nonché qualunque area facente parte di edilizia residenziale o commerciale etc. appartenente al territorio del comune di Bronate;
  - b. la rimozione, ai sensi dell'art. 31, ex comma 49 bis della Legge n. 448/1998, sostituito dall'art. 22 lettera "c" della Legge n. 108 del 29/07/2021, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenute nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie;
  - c. la rimozione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 ter della Legge n. 448/1998, e della L.108/2021, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenute nelle convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R.n. 380 del 06.06.2001;
  - d. l'applicazione del calcolo del corrispettivo ai sensi dell'art. 31 comma 46 e ex comma 48 della Legge n. 448/1998, sostituito dall'art. 22 lettera "b" della Legge n. 108 del 29/07/2021, come da sentenza 22-24 ottobre 2007 n.348 della Corte Costituzionale e deliberazione n. 22 del 2011 della Corte dei Conti.

## **Art.2- Campo di applicazione**

1. Ai sensi della legge 448/1998 art.31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese

seneipianiapprovatianormadella legge18aprile1962n.167,concessein

- diritto di superficie con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 comma 4 della legge n.865/1971 o qualunque altra area su cui grava il vincolo di superficie purchè ricadente nel territorio comunale;
2. Ai sensi dell'art. 31 ex comma 49 bis della L. 448/1998, sostituito dall'art. 22 lettera "c" della Legge n. 108 del 29/07/2021, è possibile, altresì, eliminare i vincoli previsti nelle convenzioni stipulate in data precedente all'entrata in vigore della legge 17 Febbraio 1992 n. 179 sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree concesse in diritto di proprietà siano esse facenti parti o meno del PEEP;
  3. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" avviene in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato dal Comune secondo i parametri e i criteri ai sensi dell'art. 31 comma 45 a 50 della Legge 448/98 es. m. i.;
  4. La procedura di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" è facoltativa per i cittadini e avviene a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze per la quota millesimale corrispondente, dietro il pagamento del corrispettivo determinato;
  5. Ai sensi della più volte citata legge 23.12.1998 n. 448 es. m. i., possono richiedere la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" sull'area i beneficiari di cui agli articoli successivi.

### **Art.3-Definizioni**

#### **1. Diritto di superficie.**

È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costruiti nel Piano di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario;

#### **2. Diritto di proprietà.**

È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile italiano). Si parla di proprietà privata, pubblica, con riferimento allo status-privato o pubblico-  
del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del

diritto.

## **Art.4 Beneficiari**

1. I soggetti beneficiari di cui al presente regolamento, abilitati alla richiesta di trasformazione e di soppressione dei vincoli, sono i seguenti:

a) i singoli proprietari/assegnatari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di superficie: ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., ovvero proprietari di edifici/immobili/terreni posti su qualunque area del territorio del Comune di Bronte, possono avanzare richiesta

- di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" sull'area;
- di rimozione dei vincoli convenzionatori.

b) I singoli proprietari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di proprietà: ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., ovvero proprietari di edifici/immobili/terreni posti su qualunque area del territorio del Comune di Bronte, possono avanzare richiesta

- di rimozione dei vincoli convenzionali.

## **Art.5 Natura dei vincoli**

1. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di superficie" sono i seguenti:

- concessione del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per altri 99 dietro pagamento di una somma al Comune, riferita al prezzo di acquisto al momento del rinnovo, aumentata delle spese previste per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - diritto di prelazione a favore del Comune, in caso di vendita;
  - obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti, stabiliti per legge;
  - vincolo in materia di determinazione del prezzo in caso di vendita, sia in materia di determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canone di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati;
  - in caso di mancata rinnovazione della convenzione, dopo 99 anni, sia l'edificio che gli alloggi passeranno in proprietà al Comune.
2. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di proprietà" sono i seguenti:
- vincolo in materia di determinazione del prezzo in caso di vendita, sia in materia di determinazione e del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canone di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati.

## **Art.6 Condizioni generali**

1. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali sono subordinati alla sussistenza delle seguenti condizioni:
- a) che siano già trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
  - b) che siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario (cooperativa, impresa, ecc.);
  - c) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo dell'eventuale costo di acquisto delle aree destinate a residenza e delle aree destinate ad opere di

- urbanizzazione ed a standard;
- d) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione e trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione, salvo che l'eventuale inadempimento non osti alla corretta rilevazione dei dati occorrenti per la determinazione ed il valore di trasformazione ed il corrispettivo per la monetizzazione dei vincoli;
  - e) che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;
  - f) che, nei casi previsti di convenzione originaria stipulata da meno di 20 anni, venga stipulata una nuova convenzione di validità di 20 anni decorrenti dalla data di quella originaria che vada a sostituire la convenzione vigente, redatta secondo lo schema tipo ;
  - g) che sia stato effettuato il pagamento del corrispettivo (calcolato per la quota corrispondente all'alloggio) relativamente alla trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e dell'eventuale corrispettivo aggiuntivo, rispetto a quello previsto precedentemente, per la rimozione dei vincoli convenzionali.

## **Art.7 Presentazione delle istanze**

1. L'istanza per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o per la rimozione dei vincoli e per la quantificazione del corrispettivo necessario, da produrre secondo gli appositi modelli predisposti dal Comune, deve essere presentata in forma scritta in bollo all'Ufficio protocollo del Comune, indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale – VI Area Servizio Urbanistica: farà fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda;
2. Per la presentazione dell'istanza deve essere utilizzato l'apposito modulistica reperibile presso l'Ufficio preposto o scaricabile dal sito web del Comune;
3. In ogni caso, l'istanza deve fornire tutte le informazioni riportate nella suddetta modulistica e indicare obbligatoriamente gli estremi della convenzione originaria stipulata con il Comune, nonché tutti i dati necessari per l'identificazione dell'unità immobiliare;
4. All'istanza devono essere allegati:
  - a) copia dell'atto di assegnazione/acquisto dell'unità immobiliare;
  - b) planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare;



- c) ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria e istruttoria, pari ad €150,00 per ogni ingolo utente;
  - d) dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato attuale dell'unità immobiliare sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso del locale ovvero di dichiarazione resa dal professionista abilitato che l'immobile, pur presentando eventuali difformità, è suscettibile di sanatoria, con allegata dichiarazione dell'utente a impegnarsi, prima della stipula della convenzione, e comunque entro un anno, a ottenere il titolo edilizio per la sua legittimità;
  - e) copia conforme della tabella relativa ai millesimi di proprietà generale del condominio nel quale è eventualmente ricompresa l'unità immobiliare unitamente all'estratto del verbale di approvazione della tabella stessa;
  - f) fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità valido;
5. L'istanza di cui al precedente comma 1 costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, avvio di procedimento amministrativo;
  6. La data di avvio del procedimento coincide con la registrazione dell'istanza al protocollo generale del Comune;
  7. L'istanza di cui al precedente comma 1 non è vincolante per il soggetto richiedente: lo diviene a seguito della formale accettazione della proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie e/ o alla rimozione dei vincoli formulata dal Comune;
  8. La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 1 del presente regolamento avverrà mediante stipula di un atto o, nei casi previsti, di una convenzione sostitutiva.

## **Art.8 Formulazione della proposta**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione dell'istanza l'Ufficio competente trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o di rimozione dei vincoli con indicazione del corrispettivo dovuto determinato ai sensi del successivo articolo 11.
2. Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui essa risulti incompleta, l'Ufficio preposto, richiederà all'interessato di provvedere alle necessarie integrazioni entro un termine non inferiore a 20 (venti) giorni, decorrenti dalla data di

ricevimento da parte dell'interessato della richiesta stessa. Dalla data di presentazione dell'integrazione al protocollo generale del Comune inizieranno a decorrere i giorni residui di cui al precedente comma 1;

3. Decorso il termine di cui al precedente comma 2 senza che l'interessato abbia provveduto all'integrazione o, in caso in cui l'integrazione sia stata parziale, l'istanza verrà dichiarata improcedibile ed archiviata;

### **Art.9 Accettazione della proposta**

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta di cui al comma 1 del precedente art. 8, l'interessato dovrà restituire all'ufficio protocollo del Comune l'accettazione redatta sul modulo ricevuto unitamente alla proposta, allegando inoltre:
  - a) ricevuta del pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, del corrispettivo richiesto;
  - b) nominativo e riferimenti del notaio designato per la stipula del rogito o del Segretario Generale del Comune.
2. La mancata accettazione nel termine di cui al precedente comma 1 comporterà la conclusione del procedimento o l'archiviazione della pratica. Tale archiviazione non preclude la possibilità per l'interessato di presentare successivamente nuova istanza.

### **Art.10 Formalizzazione della cessione in proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali**

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione di cui al precedente art. 9 il Responsabile del Servizio competente adoterà la determinazione a contrarre che sarà trasmessa in copia all'interessato e al notaio dallo stesso indicato al momento dell'accettazione o al Segretario Generale nel caso in cui sia quest'ultimo a stipulare gli atti.

### **Art.11 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali**

1. Il corrispettivo per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" e/o il

corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinata ai sensi della presente disciplina, dovrà anno essere corrisposti in unica soluzione;

2. I pagamenti dovranno essere effettuati con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale del Comune di Bronte e le relative quietanze dovranno essere esibite al momento della stipula dell'atto perché citate nel rogito notarile per la trasparenza dei flussi finanziari.

## **Art.12 Stipula dell'atto della convenzione e spese**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della copia della determina a contrarre dovrà essere stipulato l'atto pubblico della convenzione davanti al notaio designato e comunicato dal richiedente davanti al Segretario Generale del Comune di Bronte;
2. Decorso tale termine senza che sia stato stipulato il relativo atto o convenzione per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile, decorso il quale esso intenderà rinunciare o l'Ente terrà la quota versata, procedendo all'archiviazione definitiva della pratica;
3. Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, e tutte le eventuali ulteriori spese inerenti (tranne il C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica che verrà redatto d'ufficio) e conseguenti all'atto della convenzione sono a carico completo dell'interessato /richiedente.

## **Art. 13 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimale di alienazione e locazione degli alloggi**

1. *Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.* I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L.n.167/1962 e della L.R.n.22/1996 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge n.448/1998, - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo - art.31 ex comma 48, come sostituito dall'art.22 bis lettera

"b" della legge n. 108 del 29/07/2021, nonché dalla sentenza 22-24 ottobre 2007 n. 348 della Corte Costituzionale e dalla delibera n° 22 del 2011 della Corte dei Conti a sezioni unite dall'art. 1, comma 392, della legge n. 147/2013.

Il corrispettivo risulta desumibile nel seguente modo attraverso il seguente procedimento di calcolo del valore venale del lotto:

Prezzo del lotto a metro quadrato (determinato dal valore di mercato desunto dai dati dell'OMI)

$$= \text{Prezzo di mercato del lotto} / \text{Superficie del lotto}$$

Prezzo del lotto a metro quadrato aggiornato ISTAT = Prezzo del lotto a metro quadrato x

indice ISTAT

Prezzo del lotto a metro quadrato definitivo = Prezzo del lotto a metro quadrato aggiornato

$$\text{ISTAT} \times 0,60 \text{ (riduzione del 60\% ai sensi dell'art. 1, comma 392, della legge n. 147/2013)}$$

Valore venale del lotto = Prezzo del lotto a metro quadrato definitivo x Superficie del lotto

Il valore così ottenuto per ogni singolo lotto dovrà essere suddiviso tra tutti gli assegnatari degli alloggi ricadenti nel lotto, in base alle rispettive quote millesimali di proprietà. I valori venali dei lotti costituiscono la base per il calcolo del corrispettivo che dovrà essere versato da ciascuna titolare dell'alloggio, in maniera facoltativa e in funzione della propria quota millesimale, per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà". Pertanto il calcolo del corrispettivo da versare per ogni singolo alloggio è dato dalla seguente formula:

$\text{Corrispettivo} / p = \text{Valore venale del lotto} \times \text{quota millesimale} / 1.000.$

*Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, superiore del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al*

*netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e*

*impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'annotazione di trascrizione della relativa convenzione.*

2. *Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà* Con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto l'ex comma 49-bis all'art. 31 della citata L. 448/98, come sostituito dall'art. 22 lettera "b" della legge n. 108 del 29/07/2021) è possibile rimuovere anche il vincolo del prezzo massimo di cessione e canonemassimo di locazione dell'alloggio, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile, pagando un ulteriore corrispettivo economico.

Il corrispettivo da applicare per la soppressione dei vincoli convenzionali di cui ai commi 49bis, come sostituito dall'art. 22 bis lettera "c" della legge n. 108 del 29/07/2021, e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, è individuato nella misura del 60% del corrispettivo già risultante dall'applicazione dell'ex comma 48 del medesimo articolo, come sostituito dall'art. 22 bis lettera "b" della legge n. 108 del 29/07/2021:

$$C_{vt} = ((V_{venale} \times 60\%) - C_o) \times M_p$$

dove:

$C_{vt}$  = corrispettivo valore di trasformazione per il riscatto dell'area dell'intero condominio;

$V_{venale}$  = valore venale attuale dell'area determinata utilizzando il metodo del valore di trasformazione (1);

60% = applicazione dell'art. 31 comma 48 della legge 448/1998;

$C_o$  = somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate in base alle variazioni degli indici ISTAT.

$M_p$  = (mill./1000) Quota millesimale all'loggio, box e relative pertinenze

con un assegno minimo di € 1.200,00 (corrispettivo da garantire nel caso in cui il calcolo di cui

alla formula precedente sia inferiore all'acifradi€1.200,00), per unità abitativa.

## **Art. 14. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimodiceSSIONE nonche' di canone massimodilocazione.**

1. 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, oggi sostituiti all'art. 22 bis lettera "a-b-c" della legge n. 108 del 29/07/2021 e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione dell'ex comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.
2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$C_{\text{vincoli}} = ((V_{\text{venale}} \times 0,6) \times \text{consistenza immobile}) - (C_o * Q_m) \times n_r / n_t$$

$C_{\text{vincoli}}$  = corrispettivo rimozione vincoli

$V_{\text{venale}}$  (Valore Venale): il valore venale dell'area al metro quadro dell'area di riferimento è calcolato considerando un'incidenza del 15% sul valore immobiliare unitario di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche, ovvero paria:

$$V_{\text{unit}} \times$$

0,15 dove:

$V_{\text{unit}}$  (valori immobiliari unitari): valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene; 0,15 (percentuale di incidenza sul valore suolo): determinata nella misura del 15%;

consistenza immobile: determinata facendo riferimento all'All. C del D.P.R. n. 138/98, tale metodologia di determinazione della superficie è la stessa applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime di cui sopra. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali

da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni



inizialiedapplicandoal totale laquota proprietaria del richiedente desunta dalle tabellemillesimali;

C<sub>o</sub> (oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà): sono riportatiall'internodelleconvenzioniiniziali.Devonoessererivalutatisullabasedellavariazione,accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegativerificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto

dicesioneosvincolodellearee.Noncomprendonoglionerisostenutiperoperediurbanizzazione.

Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino siapplicherannoletabellemillesimaliinvigore(<https://rivaluta.istat.it/>);

n, anni residui alla scadenza del vincolo= (Numero degli anni di durata della convenzione- Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula dellaconvenzione,finoadadurata massimadellaconvenzione)

n, numerodiannidelladidurata dellaconvenzione

4. Il vincolo e'rimosso,ancheaifinidell'estinzionedelle pretese di rimborso dicui all'articolo 31, comma 49-quater,secondo periodo, della legge 23 dicembre1998,n.448,pereffetto della stipuladella convenzionetra leparti.

## **Art.15.Dilazionedelpagamento**

1. Surichiestadiparte,ilcomuneconcedeunadilazionedipagamentodelcorrispettivo, maggioratodegliinteressilegali, previa presentazionediuagaranziafideiussoriarilasciatada imprese bancarieoassicurativecherispondanoairequisitidi solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinanolerispettive attività o rilasciata daintermediari finanziariiscrittiall'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1°settembre1993, n. 385, cheabbianoirequisitiminimidisolvibilitàrichiestidallavigentenormativabancaria assicurativa.
2. La garanzia a prima richiesta deveespressamenteprevederela rinunciaalbeneficiodella preventivaescussionedeldebitore principale dicuiall'articolo1944,secondocomma,del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo1957,secondocomma, del codice civile, nonché la facoltà del comune dichiedere l'adempimento daparte delgaranteasemplicerichiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza delterminedipagamentodiunarata mensile.
3. Incasodiconcessionedelladilazionedipagamento,la stipulazione e la

trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate  
e

territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuati dopo il pagamento della prima rata.

### **Art.16.Semplificazione delle procedure**

1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicazione nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.
2. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

### **Art.17 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli**

1. Tutti gli immobili esistenti negli ex Piani di Zona e nei Programmi Costruttivi assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali;
2. Tutti gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Bronte assegnati in proprietà o in diritto di superficie.

### **Art.18 Entrata in vigore e norme transitorie**

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione;
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.