



COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro n. 2 - 20070 San Zenone al Lambro (MI)

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Elab. n.

01

Titolo:

RELAZIONE GENERALE

Data:

16.10.2025

Revisione:

001

Il R.U.P.

ARCH. MONICA VOLPE
F.to Digitalmente

Il TECNICO INCARICATO

ARCH. CAMILLO CUGINI
F.to Digitalmente

Tecnico Progettista:

STUDIO TECNICO Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24 – 26013 Crema (CR) – Tel. 0373-250080

Collaboratori:

Arch. Andrea Gerola – Geom. Marco Panelli – Arch. Laura Piccolo

I N D I C E :

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	4
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE	10
3.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	10
3.2 Liberalizzazione del diritto di proprietà	14
4. PROPOSTA APPLICATIVA	17
4.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	17
4.2 Liberalizzazione del diritto di proprietà	17

1. PREMESSA

Il presente incarico risulta essere relativo all'attività di *“TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN ZENONE AL LAMBRO (MI)”* e consiste nell'individuazione di immobili in diritto di proprietà o di superficie all'interno del territorio comunale, unitamente al relativo calcolo del loro indennizzo in modo che gli stessi possano diventare in piena proprietà.

L'affidamento delle presenti attività è stato formalizzato con Determina del Responsabile dei Servizi Finanziari n. 133 del 10.04.2025.

Il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento è ricoperto dalla Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Zenone al Lambro Arch. Monica Volpe.

L'incarico risulta suddiviso nelle seguenti fasi:

FASE 1: Analisi e Catalogazione

- Analisi normativa;
- Analisi dell'archivio comunale;
- Catalogazione informatica degli immobili;
- Stesura regolamento;
- Verifica tecnico urbanistica;
- Proposta organizzativa.

FASE 2: Trasformazione e liberalizzazione delle aree divisa in due sottofasi:

- FASE 2a – Studio e analisi del singolo comparto edilizio di norma coincidente con la singola convenzione urbanistica;
- FASE 2b – Determinazione valore per ogni singola unità immobiliare, con valutazione del corrispettivo da versare.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'edilizia residenziale pubblica si suddivide in tre diversi rami: l'edilizia agevolata, l'edilizia convenzionata e l'edilizia sovvenzionata, ciascuno di essi con disciplina propria, le cui principali differenze sono:

- Nell'Edilizia Convenzionata, gli alloggi sono costruiti da soggetti privati (*tra cui le cooperative edilizie*), a seguito di una convenzione stipulata con il Comune;
- Nell'Edilizia Agevolata, gli alloggi sono costruiti da privati con un contributo statale;
- Nell'Edilizia Sovvenzionata, gli alloggi risultano costruiti direttamente da enti pubblici (*tra cui ATER o IACP per esempio*) o per loro conto.

Nel caso specifico dell'incarico in oggetto, lo stesso ricade nell'ambito dell'Edilizia Convenzionata.

L'Edilizia Convenzionata sua volta risulta normata da 2 filoni alla quale fare riferimento per la stipula delle convenzioni:

1. Convenzioni cosiddette "P.E.E.P." (*Piani di zona per l'Edilizia Economica Popolare*), disciplinate dall'art. 35 della Legge n. 865 del 1971; si tratta di convenzioni urbanistiche volte a destinare aree espropriate dal Comune alla costruzione di abitazioni per terzi meno abbienti (*dove l'interesse pubblico, implica vincoli anche verso i terzi*);
2. Convenzioni cosiddette "Bucalossi", originariamente disciplinate dalla Legge 10/1977, oggi invece disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico dell'Edilizia*); si tratta di convenzioni edilizie destinate a riconoscere al privato una riduzione del contributo concessorio nella costruzione della propria abitazione.

Va precisato che, nelle normative anteriori alla Legge 865/71, non erano previsti limiti alla circolazione degli alloggi.

Quando si tratta di concessione di alloggi in diritto di superficie la stessa sarà disciplinata dall'art. 35 della Legge n. 865/71 mentre se si tratta di concessione di alloggi in diritto di proprietà la sarà disciplinata sia dall'art. 35 della Legge n. 865/71 che dalla Legge "Bucalossi".

Di seguito si riporta il quadro normativo succedutosi negli anni e le relative modifiche alla Legge n. 865/71:

Legge 179 del 1992

Art. 23 co. 2: "Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865"

Gli immobili in diritto di superficie non risultano interessati da tale norma. Mentre per gli immobili in diritto di proprietà la Legge abroga testualmente i divieti di alienazione e l'obbligo di vendita ad un prezzo vincolato, fissato dall'Ufficio Tecnico erariale (*cd. "limite di prezzo"*), contenuti nell'art. 35 cc. 15-19.

Pertanto se la convenzione è successiva alla L. 179/1992 (15 marzo 1992), i limiti di cui sopra non trovano applicazione, data l'abrogazione ad opera della stessa Legge.

Art. 23 c. 3 della Legge n. 662/1996

Dopo l'entrata in vigore della L. 662/96 (01 gennaio 1997), gli alloggi P.E.E.P. in piena proprietà, con convenzione stipulata dopo tale data, vengono assoggettati ai limiti previsti dalla Legge Bucalossi.

Legge Bucalossi (artt. 7 e 8 L. n. 10/1977, oggi artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001)

Tale legge risulta quindi applicabile sia alle convenzioni P.E.E.P. posteriori al 1997, sia alle convenzioni che nascono fin dall'origine come Convenzioni Bucalossi.

Gli alloggi disciplinati da tale Legge sono assoggettati ad un vincolo di prezzo massimo, ma di durata determinata: compresa tra i 20 e i 30 anni, questa risulta essere la principale differenza dalla L. 865/71 che prevedeva una "durata indefinita".

Art 31 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii (ultima modifica D.L. n. 21/2022)

Consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in "diritto di superficie", all'interno dei piani P.E.E.P. e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione di aree in diritto di superficie e in diritto di proprietà per gli interventi di edilizia residenziale pubblica già convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71.

In particolare: i commi 45-47-48, prevedono la possibilità di trasformare la proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà, il comma 46 prevede la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà con le convenzioni di cui alla Legge Bucalossi, attribuendo alla convenzione trasformata una durata non eccedente i vent'anni diminuita del tempo già trascorso tra la data della prima convenzione e quella modificativa; i commi 49bis e 49ter prevedono la possibilità di rimuovere i vincoli di prezzo, sia nelle "Convenzioni P.E.E.P." ex lege n. 865/971 (*comma 49bis*), sia nelle "Convenzioni Bucalossi" ex lege n. 10/1977, poi D.P.R. n. 380/2001 (*comma 49ter*).

Dal momento che tale disposto risulta essere di fondamentale importanza per il successivo calcolo per la trasformazione e liberalizzazione delle aree P.E.E.P. se ne riporta di seguito uno stralcio, in modo da poterlo analizzare:

“ Art. 31 (Norme particolari per gli enti locali)

45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, 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, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire 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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta 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 deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022)

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022)

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del Comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati. (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022)*

49-ter. *La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.* ”

Analizziamo quindi i punti salienti del disposto:

- I commi 49bis e 49ter prevedono la possibilità di rimuovere i sopra esaminati vincoli di prezzo, sia nelle “Convenzioni P.E.E.P.”, sia nelle “Convenzioni Bucalossi”, “una volta decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento”.

- La richiesta può provenire *“dalle persone fisiche che vi abbiano interesse”* (e dunque da chiunque vi abbia interesse) ai sensi del c. 49bis, o per le trasformazioni del diritto di superficie in proprietà, anche *“a seguito di proposta del Comune”* ai sensi del c. 47.
- Possono procedere i *“singoli proprietari degli alloggi”* ai sensi del c. 47, fugando così il dubbio in ordine alla necessaria partecipazione alla convenzione modificativa di tutte le parti interessate per via dell'unitarietà della convenzione.
- Occorre l'Atto Pubblico o autenticato *“soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei Registri immobiliari”*.
- Per le convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, fondamentali le menzioni urbanistiche ed il C.D.U. dell'area di sedime trasferita, e solo prudenzialmente anche le menzioni relative al fabbricato su di essa edificato.

Il D.L. 77/2021 ha prescritto un espresso obbligo in capo ai Comuni di rispondere entro 90 (*novanta*) giorni alle istanze di affrancazione, positivizzando espressamente tale obbligo sia al comma 47 che al comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/1998.

Il corrispettivo delle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà deve essere determinato ai sensi dell'art. 31 c. 48 della Legge n. 448 del 1998, mentre il corrispettivo dell'affrancazione dei vincoli di prezzo deve essere determinato ai sensi dell'art. 31 c. 49 bis della stessa Legge, che rinvia allo stesso comma 48, con alcune precisazioni.

Il D.L. 21/2022 apporta all'art. 31 della Legge 448/98 la seguente modifica relativa alle modalità di calcolo dell'affrancazione: al comma 48, primo periodo, le parole *“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”* sono sostituite con le seguenti *“dell'articolo 37, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327”* in quanto l'art. 5-bis era stato considerato incostituzionale dalla sentenza n. 348/2007 Corte Costituzionale.

Inoltre viene soppresso un limite massimo che possono avere tali affrancazioni e cioè, *“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”*.

Pertanto ai fini del **calcolo del corrispettivo della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** lo stesso è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello di cui all'art. 37 c. 1 del D.P.R. 327/2001, ovvero nella misura pari al valore venale del bene (quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento); il tutto, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT.

Non sono più previsti i Limiti massimi: a) di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati; b) di euro

10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Pertanto si applicherà al seguente formula:

$$Cc. 48 = [(V_v * 60\%) - OC_{RIV}] * QM$$

V_v = Valore venale dell'immobile;

OC_{RIV} = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT;

QM = Quota millesimale (*se necessario*).

Il valore venale dell'immobile che si ritiene di stimare incide con il valore delle aree edificabili da applicarsi ai fini della determinazione dell'I.M.U. ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 12.06.2024.

Mentre per quanto riguarda il **calcolo del corrispettivo della convenzione di liberalizzazione del diritto di proprietà** (*rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse*) il D.M. n. 151/2020 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" impone che il suddetto calcolo venga abbattuto ulteriormente del 50%, dando anche la possibilità di un'ulteriore riduzione, proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, riduzione che il D.L. n. 77/2021 dichiarava facoltativa, qualora venisse applicato il corrispettivo nel suo importo massimo, che però ad oggi risulta abrogato.

Pertanto si applicherà al seguente formula:

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

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

$Cc. 48$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della L n. 448/1998;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare (*se necessario*);

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.

Va precisato che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV precedentemente determinato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

Infine, nel caso di convenzioni con oltre 40 anni (ante 01.10.1985), come da parere del Notariato di Milano, si propone la loro completa liberalizzazione di fatto.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Per quanto riguarda l'inquadramento territoriale si rimanda direttamente alla Tavola allegata alla presente Relazione, mentre di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico degli immobili interessati.

3.1 TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**COMPARTO n. 1**

VIA MILANO 15 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA CERVIGNANO NUOVA a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
2	270	3	A/3
2	270	8	C/6
2	270	7	A/3
2	270	12	C/6

COMPARTO n. 2

VIA SCORLETTI 11-13-15-17-19 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SORDIO 80 a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	698	1	A/7
4	698	2	C/6
4	795	701	A/7
4	795	702	C/6
4	798	2	A/7
4	798	701	A/7
4	798	702	C/6

COMPARTO n. 3

VIA EUROPA Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA MONICA a R.L. Convenzione: Notaio Sambo rep. 8575 del 05/11/1982			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	594	1	A/7
4	594	2	C/6
4	599	1	A/7
4	599	2	C/6
4	601	701	A/7
4	601	702	C/6

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	610	1	A/7
4	610	2	C/6
4	612	1	A/7
4	612	2	C/6
4	613	1	A/7
4	613	2	C/6
4	615	701	A/7
4	615	702	C/6

COMPARTO n. 4

VIA SCORLETTI 10-14-16 e VIA P. CERRI 3-5-7-9-11 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	783	1	A/7
4	783	2	C/6
4	784	1	A/7
4	784	2	C/6
4	789	1	A/7
4	789	2	C/6
4	788	1	A/7
4	788	2	C/6
4	787	1	A/7
4	787	2	C/6
4	786	1	A/7
4	786	2	C/6
4	785	1	A/7
4	785	2	C/6

COMPARTO n. 5

VIA P. CERRI 2 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	700	3	A/7
4	700	10	C/6
4	700	15	C/6
4	700	4	A/7
4	700	16	C/6
4	700	6	A/7
4	700	13	C/6
4	700	7	A/7

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	700	12	C/6
4	700	14	C/6
4	700	8	A/7
4	700	11	C/6

COMPARTO n. 6

VIA SCORLETTI 2 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
2	271	3	A/3
2	271	16	C/6
2	271	6	A/3
2	271	13	C/6
2	271	7	A/3
2	271	12	C/6
2	271	8	A/3
2	271	10	C/6
2	271	11	C/6
2	271	14	C/6
2	271	15	C/6

COMPARTO n. 7

VIA SCORLETTI 4 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108551 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	702	4	A/3
4	702	11	C/6

COMPARTO n. 8

VIA GRAMSCI 14-16-18-20-22-24-30-32 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN ZENONE a R.L. Convenzione: Notaio Grignani rep. 13983 del 30/06/1987			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	541	1	A/7
4	541	2	C/6
4	578	1	A/7
4	578	2	C/6
4	580	1	A/7

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	580	2	C/6
4	581	1	A/7
4	581	2	C/6
4	582	1	A/7
4	582	2	C/6
4	584	1	A/7
4	584	2	C/6
4	585	1	A/7
4	585	2	C/6

COMPARTO n. 9

VIA GRAMSCI 1-3-7 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN ZENONE a R.L. Convenzione: Notaio Grignani rep. 13983 del 30/06/1987			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	574	1	A/7
4	574	2	C/6
4	576	1	A/7
4	576	2	C/6
4	577	1	A/7
4	577	2	C/6

COMPARTO n. 10

VIA ISOLA 68-86 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN ZENONE a R.L. Convenzione: Notaio Grignani rep. 13983 del 30/06/1987			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	572	1	A/7
4	572	2	C/6

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

3.2 LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

COMPARTO n. 11

VIA GRAMSCI 2-4-6-8-10-12 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN ZENONE a R.L. Convenzione: Notaio Grignani rep. 13983/4166 del 30/06/1987			
I mappali 542 e 543 ceduti nella convenzione sopra citata, sono divenuti:			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	542	1	A/7
4	542	2	C/6
4	565	1	A/7
4	565	2	C/6
4	566	1	A/7
4	566	2	C/6
4	567	1	A/7
4	567	2	C/6
4	568	1	A/7
4	568	2	C/6
4	543	1	A/7
4	543	2	C/6

COMPARTO n. 12

VIA SCORLETTI 27-29-31-33-35-37 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO S.r.l. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108550/11319 del 25/01/1996			
I mappali 696 e 708 ceduti nella convenzione sopra citata, sono divenuti:			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	773	1	A/7
4	773	702	C/6
4	773	703	C/6
4	774	701	A/7
4	774	2	C/6
4	775	1	A/7
4	775	2	C/6
4	776	1	A/7
4	776	2	C/6
4	777	1	A/7
4	777	2	C/6
4	778	701	A/7
4	778	2	C/6

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

COMPARTO n. 13

VIA SCORLETTI 1 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA CERVIGNANO NUOVA a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108550/11319 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
2	273	2	A/3
2	273	19	C/6
2	273	3	A/3
2	273	15	C/6
2	273	4	A/3
2	273	18	C/6
2	273	5	A/3
2	273	17	C/6
2	273	6	A/3
2	273	11	C/6
2	273	7	A/3
2	273	16	C/6
2	273	8	A/3
2	273	14	C/6
2	273	9	A/3
2	273	13	C/6
2	273	10	C/6
2	273	12	C/6

COMPARTO n. 14

VIA SCORLETTI 5 Costruttore: COOPERATIVA EDILIZIA SORDIO 80 a R.L. Convenzione: Notaio Squintani rep. 108550/11319 del 25/01/1996			
FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	703	2	A/3
4	703	28	C/6
4	703	3	A/3
4	703	25	C/6
4	703	4	A/3
4	703	26	C/6
4	703	5	A/3
4	703	24	C/6
4	703	6	A/3
4	703	23	C/6
4	703	9	A/3
4	703	19	C/6

RELAZIONE GENERALE

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT
4	703	10	A/3
4	703	17	C/6
4	703	11	A/3
4	703	16	C/6
4	703	12	A/3
4	703	18	C/6
4	703	13	A/3
4	703	14	C/6
4	703	702	A/3
4	703	21	C/6
4	703	701	A/3
4	703	22	C/6
4	703	15	C/6
4	703	20	C/6
4	703	27	C/6

4. PROPOSTA APPLICATIVA

Riprendendo quanto specificato al precedente Capitolo 2 andremo ora ad esemplificare le modalità applicative della legge per la trasformazione del diritto di superficie e per la liberalizzazione del diritto di proprietà.

4.1 TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Ai sensi dell'art. 31 c. 48 della Legge n. 448 del 1998 il corrispettivo derivante dalle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà sarà determinato a mezzo della seguente formula:

$$\text{Cc. 48} = [(V_v * 60\%) - \text{OC}_{\text{RIV}}] * \text{QM}$$

Dove:

Cc. 48 = Corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48;

V_v = Valore venale dell'immobile;

OC_{RIV} = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e rivalutati;

QM = Quota millesimale (*se necessario*).

Pertanto si avranno i seguenti passaggi:

1. Come Valore Venale del bene si prenderà in considerazione il valore delle aree edificabili da applicarsi ai fini della determinazione dell'I.M.U. ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 12.06.2024.
2. Tale valore sarà abbattuto al 60%.
3. A tale valore abbattuto dovrà essere sottratto il costo degli oneri di concessione del diritto di superficie (*o di cessione della proprietà*) come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT; tale rivalutazione dovrà essere calcolata ogni 2 anni dalla data di stipula della convenzione alla data di calcolo dell'indennizzo.
4. Qualora si tratti di residenze del tipo "a schiera" o "isolate" la determinazione del corrispettivo finisce al punto precedente, mentre se trattasi di condominio il valore precedentemente trovato dovrà essere moltiplicato per i millesimi di proprietà dei richiedenti.

4.2 LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Ai sensi del D.M. n. 151/2020 il corrispettivo derivante dalle convenzioni di liberalizzazione del diritto di proprietà e, più in generale per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse che sono presenti in tutte le convenzioni, sia nelle cosiddette "P.E.E.P." che nelle "Bucalossi", sarà determinato a mezzo della seguente formula:

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

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della L n. 448/1998;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare (*se necessario*);

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.

Pertanto si avranno i seguenti passaggi:

1. Corrispettivo precedentemente calcolato ai sensi del comma 48 dovrà essere abbattuto del 50%.
2. Tale valore, se trattasi di condominio, dovrà essere parametrizzato in base ai millesimi di proprietà dei richiedenti.
3. Il tutto dovrà essere di nuovo abbattuto in base agli anni residui della convenzione, con un limite massimo, se non diversamente specificato, di anni 40.

Per convenzioni ante settembre 1985, quindi con oltre 40 anni di vigenza, i vincoli sono da considerare completamente affrancati.