



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1ª CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

PROPOSTA PER LA RIMOZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI IN PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.M. N. 151 DEL 28/09/2020 E SOSTITUZIONE DELLE DELIBERE C.C. N. 108938/120 DEL 27/09/2012 E N.71636/29 DEL 21/03/2017

L'anno **2020** il giorno **ventidue** del mese di **Dicembre** alle ore **15:10**

in seguito a diramazione di appositi inviti, notificati nelle forme di legge e/o regolamento, si è svolto il Consiglio Comunale in video/audioconferenza, nel rispetto del disciplinare approvato con atto della Presidente del Consiglio Comunale P.G. n. 65207 del 08/04/2020.

Assume la presidenza Livia Molducci, Presidente del Consiglio .

Assiste dott. Paolo Neri, Segretario Generale .

Al momento della votazione dell'atto in oggetto, risultano presenti:

Presente	De Pascale Michele	Presente	Margotti Lorenzo
Assente	Alberghini Massimiliano	Presente	Minzoni Raoul
Presente	Ancarani Alberto	Presente	Molducci Livia
Presente	Ancisi Alvaro	Presente	Panizza Emanuele
Presente	Baldrati Idio	Assente	Perini Daniele
Presente	Barattoni Alessandro	Presente	Pompignoli Nicola
Presente	Campidelli Fiorenza	Presente	Quattrini Silvia
Presente	Casadio Michele	Presente	Rolando Gianfilippo Nicola
Presente	Distaso Michele	Presente	Sbaraglia Fabio
Presente	Francesconi Chiara	Presente	Strocchi Patrizia
Presente	Fрати Marco	Presente	Tardi Samantha
Assente	Gardin Samantha	Assente	Tavoni Learco Vittorio
Presente	Gatta Rudy	Presente	Turchetti Marco
Presente	Gottarelli Maria Cristina	Presente	Valbonesi Cinzia
Presente	Maiolini Marco	Presente	Vasi Andrea
Presente	Mantovani Mariella	Presente	Verlicchi Veronica
Presente	Manzoli Massimo		

La Giunta Comunale sottopone all'esame del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione.

Premesso che:

- con l'approvazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448 (Legge Finanziaria 1999) e s.m.i. sono state introdotte disposizioni, abrogative delle precedenti, che consentono ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971 per le aree peep cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179/1992; disposizioni recepite con delibera n. 36552/159 del 16/09/1999;
- in base alle modifiche normative che si sono succedute nel tempo, a partire dalla suddetta Legge Finanziaria 448/98, il Consiglio Comunale le ha via via recepite con le seguenti deliberazioni:
 1. con delibera n. 108938/120 del 27/09/2012 è stato recepito quanto disposto dalla Legge 135/2012 relativamente alla rimozione dei vincoli in base all'art. 49 bis della sopracitata L.448/98 per le aree peep in diritto di superficie già individuate con delibera n. 174/23763 del 11/06/1996 e per le aree peep cedute in proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17/02/1992 n. 179, alle quali era consentito la cancellazione dei vincoli in base all'art. 31 comma 49_bis condizionato alla preventiva o contestuale trasformazione da diritto di superficie in proprietà o sostituzione delle convenzioni aree cedute in proprietà;
 2. con delibera n. 50/43285 del 17/03/2016 è stata apportata la modifica al calcolo del corrispettivo, in adeguamento alle disposizioni introdotte dalla interpretazione fornita dalla Corte dei Conti n. 10/2015, con abbattimento al 50% del valore venale del bene al netto degli oneri rivalutati che comporta la seguente formula:
"Valore Venale x 50% - oneri rivalutati";

Premesso inoltre che:

- con delibera di C.C. n. 71636/29 del 21/03/2017 è stato disposto il recesso anticipato dagli obblighi convenzionali relativi ad interventi di edilizia residenziale fruente di contributo pubblico e interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legge 10/77;
- con deliberazione di Giunta Comunale i valori dei terreni per la determinazione dei corrispettivi sono aggiornati annualmente sulla base della variazione ISTAT dei prezzi a consumo per le famiglie di operai e impiegati, consentendo la dilazione di pagamento dell'importo del corrispettivo in un massimo di 18 rate mensili oltre interessi legali con presentazione di fideiussione a garanzia;

Dato atto che:

- la Legge n. 136 del 17/12/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria" ha introdotto l'art. 25-undecies, il quale, modifica e integra la precedente formulazione del comma 49_bis e successivi dell'art.31 L.448/98, di seguito riportato:
«All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

49-bis. *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' 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 unita' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma e' 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. Le disposizioni di cui al 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, ricadenti nei piani di zona convenzionati";*

dopo il comma 49-ter e' inserito il seguente: "49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.

L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 48, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, e' adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.»

Dato atto che

- con D.M. n. 151 del 28/09/2020 pubblicato sulla G.U. in data 10/11/2020 n. 280 è stato disposto il nuovo calcolo relativo alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, canone di locazione nonché vincoli di natura soggettiva quali requisiti specifici del nucleo familiare, in base alla seguente formula così sintetizzata:

$$CRV = C \times 0,50 \times A$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli

C= corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, calcolato sulla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare;

A=differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione

Nel caso di diritto di superficie con durata compresa tra i 60 e 99 anni il suddetto valore CRV si applica un'ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,5;

Rilevato che:

- l'attuale formulazione dell'art. 31 comma 49_bis ha esteso a tutte le convenzioni P.E.E.P. la possibilità di rimozione dei vincoli;

Si propone pertanto di:

- estendere la procedura di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995;
- modificare il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli come previsto dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 e pertanto di considerare superata la disciplina prevista dalle delibere di Consiglio Comunale n. 108938/120 del 27/09/2012 e n.71636/29 del 21/03/2017;
- di consentire altresì l'applicazione della procedura di rimozione dei vincoli alle aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e alle aree peep in diritto di superficie, fermo restando la possibilità, per le sole aree in diritto di superficie, alla contestuale trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà;

Ritenuto che l'applicazione della procedura di cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, canone di locazione nonché requisiti specifici del nucleo familiare, per gli alloggi ricadenti nelle suddette aree possa avvenire, su richiesta di assegnatari, proprietari o persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, solo se:

- siano trascorsi almeno 5 anni dalla data dal primo trasferimento tramite atto notarile dell'unità abitativa e relative pertinenze o dal regolare deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ai sensi della Legge Regionale n° 15/2013 e del vigente Regolamento Edilizio Urbanistico;
- sia effettuato il pagamento di un corrispettivo corrispondente alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, secondo la formula indicata dal D.M. n. 151/2020 pubblicato il 10/11/2020;
- al fine di agevolare i pagamenti dei corrispettivi, oltre al pagamento in unica soluzione, si ritiene di confermare la possibilità di versamenti rateizzati, con le seguenti modalità:
 - per importi unitari fino a **€ 3.000,00** in unica soluzione al momento della stipulazione;
 - per importi unitari fino a **€ 5.000,00** in due rate ciascuna pari al 50% del totale, la prima da versare al momento della stipulazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi;
 - per importi unitari fino a **€ 7.500,00** fino a tre rate ciascuna pari ad 1/3 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi;
 - per importi unitari superiori a **€ 7.500,00** fino a quattro rate ciascuna pari ad 1/4 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi;
- nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da istituto bancario o assicurativo, pari all'ammontare delle rate residue, comprensive dell'interesse, con assolvimento dell'imposta di bollo se dovuta;
- che venga stipulata una convenzione in forma pubblica che vada a sostituire la convenzione vigente e sia redatta secondo gli schemi –tipo allegati alla presente deliberazione, onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

- allegato A – RIMOZIONE VINCOLI da utilizzare per aree peep concesse in diritto di superficie, aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e per le convenzioni con durata 20/30 anni;
- allegato B - da utilizzare per la trasformazione da diritto di superficie in proprietà con contestuale rimozione dei vincoli o già concesse in diritto di superficie da oltre 20 anni;
- allegato C - da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione
- tale procedura di rimozione dei vincoli si applica anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico DPR n. 380 del 06/06/2001;
- per gli alloggi fruanti di contributo pubblico in qualsiasi modo concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente pubblico, la rimozione dei vincoli è subordinata alla preventiva restituzione dell'agevolazione ricevuta;

Dato atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.;

Visto il decreto del D.M. n. 151 del 28/09/2020 pubblicato il 10/11/2020;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare CCATT in data 16/12/2020;

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dalla Dirigente del Servizio Patrimonio e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art.42 comma 2), lett. b) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Udita la relazione dell'Assessore/a competente;

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, qui integralmente richiamate,

1. di stabilire il calcolo del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone di locazione della singola unità abitativa e relative pertinenze, nonché specifici requisiti del nucleo familiare, in base alla modifica normativa introdotta dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 pubblicato il 10/11/2020, che comporta la seguente formula di calcolo:

$$CRV = C \times 0,50 \times A$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli

C= corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, calcolato sulla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare;

A=differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione

Nel caso di diritto di superficie con durata compresa tra i 60 e 99 anni il suddetto valore CRV si applica un'ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,5;

2. di consentire l'applicazione della procedura di rimozione dei vincoli alle aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e alle aree peep in diritto di superficie, fermo restando la possibilità, per le sole aree in diritto di superficie, alla

contestuale trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà in base alla normativa vigente in quanto non modificata dalla presente deliberazione;

3. di stabilire che gli assegnatari, proprietari o persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, di alloggi realizzati in area peep possano, su loro specifica istanza, richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione, al canone di locazione e a specifici requisiti del nucleo familiare, alle seguenti condizioni:
 - siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento tramite atto notarile dell'unità abitativa e relative pertinenze o dal regolare deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ai sensi della Legge Regionale n° 15/2013 e del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
 - sia effettuato il pagamento di un corrispettivo corrispondente alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, secondo la formula indicata dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 pubblicato il 10/11/2020;
4. di confermare la possibilità di versamenti rateizzati, per i pagamenti dei corrispettivi, oltre al pagamento in unica soluzione, con le seguenti modalità:
 - per importi unitari fino a **€ 3.000,00** in unica soluzione al momento della stipulazione;
 - per importi unitari fino a **€ 5.000,00** in due rate ciascuna pari al 50% del totale, la prima da versare al momento della stipulazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi;
 - per importi unitari fino a **€ 7.500,00** fino a tre rate ciascuna pari ad 1/3 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi;
 - per importi unitari superiori a **€ 7.500,00** fino a quattro rate ciascuna pari ad 1/4 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi;
 - nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da istituto bancario o assicurativo, pari all'ammontare delle rate residue, comprensive dell'interesse, con assolvimento dell'imposta di bollo se dovuta;
5. che venga stipulata una convenzione in forma pubblica che vada a sostituire la convenzione vigente e sia redatta secondo gli schemi- tipo allegati alla presente deliberazione, onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:
 - allegato A – RIMOZIONE VINCOLI da utilizzare per aree peep concesse in diritto di superficie, aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e per le convenzioni con durata 20/30 anni;
 - allegato B - da utilizzare per la trasformazione da diritto di superficie in proprietà con contestuale rimozione dei vincoli o già concesse in diritto di superficie da oltre 20 anni;
 - allegato C - da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione;
6. di applicare tale procedura di rimozione dei vincoli alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico DPR n. 380 del 06/06/2001;
7. di precisare che per gli alloggi fruanti di contributo pubblico in qualsiasi modo concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente pubblico, la rimozione dei vincoli è subordinata alla preventiva restituzione dell'agevolazione ricevuta;

8. di precisare, inoltre, che la disciplina prevista dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 108938/120 del 27/09/2012 e n. 71636/29 del 21/03/2017 si intende superata dalla data di esecutività del presente atto;
9. di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;
10. di confermare tutto quanto deliberato in precedenti atti, inerenti la disciplina dei procedimenti di trasformazione di area peep concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzioni della convenzioni di aree peep cedute in proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, che non sia in contrasto con quanto approvato al punto 1) – 2);
11. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione dei vincoli convenzionali, così come per quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni di aree cedute in proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti.

LA/IL PRESIDENTE

apre la discussione:

OMISSIS

a seguito della quale, come evincesi da verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessun altro avendo chiesto la parola, passa alla votazione che avviene in forma palese e per appello nominale col seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI: 29

VOTANTI: 29

ASTENUTI: 0

VOTI FAVOREVOLI: 29

VOTI CONTRARI: 0

Indi la/il Presidente proclama l'esito della votazione, per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.

Visto il verbale protocollo n. 229279/2020 relativo alla seduta n° 33 di Consiglio Comunale del
22/12/2020

SEGRETARIO GENERALE

dott. Paolo Neri

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)

ALLEGATO A

CONVENZIONE PER RIMOZIONE VINCOLI (da utilizzare per aree peep concesse in diritto di superficie, aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e per le convenzioni con durata 20/30 anni)

PREMESSO CHE

- con atto del notaio del ... repertorio n...., registrato a Ravenna il al n. e trascritto a Ravenna il.... all'art....., il Comune di Ravenna ha ceduto in proprietà/concesso il diritto di superficie un'area censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione, foglio ..., mappale di mq, facente parte del P.E.E.P. di Ravenna, comparto, a per la realizzazione di

- su detto terreno è stato realizzato un fabbricato in base alla concessione edilizia n.rilasciata il con PG n e successive varianti, dichiarato abitabile in datacon PG n.;

- con atto del notaio, registrato a il....al n... e trascritto a il ... all'art., i Signori hanno acquistato una porzione del fabbricato realizzato sull'area sopra descritta, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez foglio mappale sub. ... (appartamento) e sub. ... (autorimessa) e relative parti comuni, nonché la propria quota millesimale dell'area coperta e scoperta pari a/1000 del totale;

-la convenzione innanzi richiamata ha durata anni..... dalla data della stipula con scadenza quindi stabilita per il giorno;

- che i vincoli di prezzo massimo di cessione, di canone di locazione nonché specifici requisiti soggettivi del nucleo familiare previsti agli articoli della convenzione innanzi richiamata permangono per tutta la durata della convenzione;

(se ricorre il caso)

-il contributo/finanziamento in conto capitale/conto interessi per l'acquisto delle suddette unità immobiliari è stato restituito alla Regione/Stato/Ente Pubblico con il seguente provvedimento

- che i signori hanno chiesto la rimozione dei vincoli dei sopra richiamati obblighi convenzionali;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n., esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Ravenna ha approvato di attivare, su precisa istanza degli interessati e dietro pagamento di un corrispettivo, così come determinato ai sensi della stessa delibera, le procedure per la rimozione dei vincoli convenzionali di prezzo massimo di cessione, di canone di locazione nonché specifici requisiti soggettivi del nucleo familiare, sull'alloggio stipulato, costruito su area concessa in diritto di superficie/ceduta in proprietà con atto del notaio del ... repertorio n...., registrato a Ravenna il al n. e trascritto a Ravenna il.... all'art.....;

- che il Comune di Ravenna intende riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei richiedenti, come previsto dalla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale n....

(se ricorre il caso di diritto di superficie)

- che il Comune di Ravenna intende riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali di prezzo di cessione, canone di locazione e specifici requisiti soggettivi del nucleo familiare, consentendo la libera alienazione della proprietà superficiale da parte dei richiedenti, come previsto dalla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale n., fermo restando il mantenimento da parte del Comune di Ravenna della proprietà dell'area;
- che con medesima Consiglio Comunale n....è stato inoltre approvato il presente schema di convenzione per la rimozione dai vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49 bis della legge 448/1998;

TUTTO CIO' PREMESSO, da ritenersi parte integrante del presente atto,
SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

ARTICOLO 1 - Il Comune di Ravenna su richiesta dei signori, acconsente al recesso dall'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione, canone di locazione e specifici requisiti soggettivi del nucleo familiare, presenti nella convenzione, citata in premessa, sottoscritta in data ... repertorio n ... a rogito del notaio....., agli articoli

Dalla data della stipulazione del presente atto decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto del notaio del repertorio n.... e pertanto le porzioni del fabbricato insistente sull'area ceduta, come individuate nella premessa, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o in affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono peraltro i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata nella premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Ravenna in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

(se ricorre il caso diritto superficie)

Dalla data della stipulazione del presente atto decadono le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria relativi al prezzo massimo di cessione, al canone di locazione e specifici requisiti soggettivi del nucleo familiare, di cui all'atto del notaio del repertorio n.... e pertanto le porzioni del fabbricato insistente sull'area concessa in diritto di superficie, come individuate nella premessa, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o in affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono peraltro i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata nella premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Ravenna in occasione di futuri trasferimenti della proprietà superficiaria e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la soppressione dei vincoli convenzionali calcolato in conformità alla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n del è stabilito ed accettato in € (.....) così calcolato:

$$CRV = C \times 0,50 \times A$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli

C= corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, relativa alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare

A=differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione

(se ricorre i caso)

trattandosi di diritto di superficie con durata compresa tra i 60 e 99 anni il suddetto valore CRV si applica un'ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,5.

di cui:

$$C = V \times 0,50 - I$$

V: valore venale o di mercato stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n.... del in € al mq xmq = €;

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuto fra la data della stipula della concessione del diritto di superficie e la data odierna = €;

per la quota di/1000 = €

Si dà atto che i richiedenti hanno versato per intero il corrispettivo di €, giusta quietanza n.... del

(In caso di pagamento rateizzato, da applicarsi nei casi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali che annualmente definiscono i valori da attribuire alle aree oggetto delle cessioni, il richiedente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e presentare adeguata garanzia fideiussoria pari al valore delle residue rate comprensive degli interessi., oltre imposta di bollo se dovuta.

Resta comunque facoltà del richiedente, anche qualora abbia scelto la forma di pagamento rateizzato, di corrispondere in anticipo le quote residue interrompendo la rateizzazione; in questo caso il calcolo degli interessi sarà effettuato fino al momento dell'avvenuto saldo).

ARTICOLO 3 – Il Comune di Ravenna rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4 - La parte venditrice dichiara che la presente vendita è soggetta ad I.V.A., se dovuta.

ARTICOLO 5 - Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico dei richiedenti, i quali se le assumono.

ALLEGATO B

Schema di convenzione per la cessione in proprietà di quota di un'area, già concessa in diritto di superficie con contestuale rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione o già concessa in diritto di superficie da oltre 20 anni.
Premesso che

-con atto del notaio, registrato a Ravenna il, il Comune di Ravenna ha concesso il diritto di superficie su di un'area censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione, foglio, mappale di mq, facente parte del P.E.E.P. di Ravenna, comparto, al per la realizzazione di

- con atto del notaio, registrato a Ravenna il, i Signori hanno acquistato una porzione del fabbricato realizzato sull'area sopra descritta, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio mappale sub. ... (appartamento) e sub. ... (autorimessa) e relative parti comuni, nonché la quota superficaria dell'area coperta e scoperta pari a/1000 del totale;

- le disposizioni della legge n° 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona 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 della medesima legge n° 865/71, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'articolo 33 della L.R. n.15/2013, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della concessione del diritto di superficie e quella della stipulazione della presente convenzione;

(se ricorre il caso)

- essendo il termine massimo sopra citato già trascorso, gli effetti del presente atto determinano, per le parti e proprietà sopraindicate, la decadenza della convenzione originaria e di tutte le limitazioni ed i vincoli ivi stabiliti;

- la Corte dei Conti a sezione delle Autonomie con delibera n. 10 del 9 marzo 2015, pubblicata il 24 marzo 2015 si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998 sopra richiamato, ed ha deliberato che il corrispettivo da versare è inteso nel senso di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento del valore venale;

- fermo restando che il corrispettivo deve essere determinato 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree;

- fermo restando inoltre che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree eventualmente cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione;

- il corrispettivo è così calcolato:

la cessione in proprietà dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edilizio è subordinata al pagamento di un corrispettivo pari alla differenza fra il valore attuale dell'area, determinato dal Comune in misura pari al 50% del valore venale del bene e

l'importo dell'onere per la concessione del diritto di superficie rivalutato dalla data del relativo versamento alla data di stipulazione della presente convenzione sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- con deliberazione C.C. n° del è stato stabilito di estendere la procedura di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995, delle quali fa parte l'area oggetto del presente atto;

(se ricorre il caso):

- con deliberazione C.C. n° del è stato stabilito che, inoltre ricorrendo condizioni ivi previste sia reso possibile rimuovere tutti i vincoli dagli alloggi peep, compreso quello convenzionale del prezzo massimo di cessione, dietro versamento di un corrispettivo, calcolato in base alla formula introdotta dal D.M. n. 151 del 28/09/2020 ai sensi dell'art. 31 c. 49_bis della Legge 448/98;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° del è stato approvato il nuovo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e con deliberazione della Giunta Comunale n° del sono stati definiti i valori da attribuire a dette aree per l'anno, sulla base della relazione di stima predisposta dal Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna;

Viste

- le disposizioni di cui all'articolo 31 della legge n° 448/98 e s.m.i.;

- le disposizioni di cui all'articolo 33 della legge regionale n.15/2013;

ciò premesso le parti

CONVENGONO QUANTO SEGUE

ART. 1 – Si confermano le premesse che formano parte integrante della convenzione.

ART. 2 – La convenzione stipulata fra il Comune di Ravenna e con l'atto del notaio citato in premessa, per le parti e proprietà dei Signori ivi individuate, è sostituita dalla presente.

ART. 3 – Il Comune di Ravenna, nella persona di cede in proprietà la quota di/1000 dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione, foglio ..., mappale ... – Ente Urbano di mq, facente parte del P.E.E.P. di Ravenna comparto, ai Signori

Le parti si danno reciprocamente atto che, per effetto di quanto sopra, il diritto di superficie, che prima caratterizzava l'area di cui trattasi, si è trasformato in diritto di piena proprietà.

(se ricorre il caso):

Il Comune di Ravenna, su richiesta del Sig.acconsente alla ulteriore soppressione dell'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione contestualmente alla stipula della presente.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, comma terzo, della Legge Regionale n° 23/2004, la parte venditrice, a mezzo e come sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data che in originale si allega al presente atto sotto la letterae dichiara che non sono intervenute modificazioni successivamente alla data del rilascio del certificato stesso.

ART. 4 - Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge n°448 del 23 dicembre 1998, e successive modifiche ed integrazioni come citato in premessa, è stabilito ed accettato in € (.....) così calcolato:

$$C = V \times 0,50 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare

V: valore venale o di mercato stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° del in € al mq xmq = €

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuto fra la data della stipula della concessione del diritto di superficie e la data odierna = €

per la quota di/1000 = €

Si dà atto che l'acquirente Signorha versato per intero il corrispettivo di €, giusta quietanza n° del

(se ricorre il caso):

ART. 5 - Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione calcolato in conformità alla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n.....delè stabilito ed accettato in € (.....) così calcolato:

$$CRV = (C \times 0,50 \times A) \times 0,50$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli

C= corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art.31, Legge 448/98, relativa alla quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare

A=differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e numeri di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, diviso la durata massima della convenzione

Si dà atto che l'acquirente Signor ha versato per intero la somma dei due corrispettivi per un' importo complessivo di €giusta quietanza n° ...del.....

(In caso di pagamento rateizzato, per entrambi i corrispettivi, da applicarsi nei casi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali che annualmente definiscono i valori da attribuire alle aree oggetto delle cessioni, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e presentare adeguata garanzia fideiussoria pari al valore delle residue rate comprensive degli interessi, oltre imposta di bollo se dovuta;

Resta comunque facoltà l'acquirente, anche qualora abbia scelto la forma di pagamento rateizzato, di corrispondere in anticipo le quote residue interrompendo la rateizzazione; in questo caso il calcolo degli interessi sarà effettuato fino al momento dell'avvenuto saldo.)

ART. 6 - Dalla data della stipulazione del presente atto decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto del notaio del rep. e pertanto le porzioni del fabbricato insistente sull'area ceduta, come individuate nella premessa, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o in affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono peraltro i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata nella premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Ravenna in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

ART. 7 - Il Comune di Ravenna rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 8- La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è soggetta ad I.V.A..

ART. 9 - Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'acquirente, che se ne assume i relativi oneri.

ALLEGATO C

Schema di convenzione da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione

Premesso che

- con atto del notaio registrato a Ravenna il, il Comune di Ravenna ha concesso il diritto di superficie su di un'area censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione, foglio, mappale di mq, facente parte del P.E.E.P. di Ravenna, comparto, al per la realizzazione di

- con atto del notaio, registrato a Ravenna il, i Signori hanno acquistato una porzione del fabbricato realizzato sull'area sopra descritta, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio mappale sub. ... (appartamento) e sub. ... (autorimessa) e relative parti comuni, nonché la quota superficiaria dell'area coperta e scoperta pari a/1000 del totale;

- le disposizioni della legge n° 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona 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 della medesima legge n° 865/71, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'articolo 33 della L.R. n.15/2013, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della concessione del diritto di superficie e quella della stipulazione della presente convenzione;

- la Corte dei Conti a sezione delle Autonomie con delibera n. 10 del 9 marzo 2015, pubblicata il 24 marzo 2015 si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998 sopra richiamato, ed ha deliberato che il corrispettivo da versare è inteso nel senso di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento del valore venale;

- fermo restando che il corrispettivo deve essere determinato 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree;

- fermo restando inoltre che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree eventualmente cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione;

- il corrispettivo è così calcolato:

la cessione in proprietà dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edilizio è subordinata al pagamento di un corrispettivo pari alla differenza fra il valore attuale dell'area, determinato dal Comune in misura pari al 50% del valore venale del bene e l'importo dell'onere per la concessione del diritto di superficie rivalutato dalla data del relativo versamento alla data di stipulazione della presente convenzione sulla base

della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- che con Deliberazione C.C. n° del è stato stabilito di estendere la procedura di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995, delle quali fa parte l'area oggetto del presente atto;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° del è stato approvato il nuovo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e con deliberazione della Giunta Comunale n° del sono stati definiti i valori da attribuire a dette aree per l'anno, sulla base della relazione di stima predisposta dal Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna;

Viste

- le disposizioni di cui all'articolo 31 della legge n° 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'articolo 33 della legge regionale n.15/2013;

ciò premesso le parti

CONVENGONO QUANTO SEGUE

ART. 1 – Si confermano le premesse che formano parte integrante della convenzione.

ART. 2 – La convenzione stipulata fra il Comune di Ravenna e con l'atto del notaio citato in premessa, per le parti e proprietà dei Signori ivi individuate, è sostituita dalla presente.

ART. 3 – Il Comune di Ravenna, nella persona di cede in proprietà la quota di/1000 dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione, foglio ..., mappale ... – Ente Urbano di mq, facente parte del P.E.E.P. di Ravenna comparto, ai Signori

Le parti si danno reciprocamente atto che, per effetto di quanto sopra, il diritto di superficie, che prima caratterizzava l'area di cui trattasi, si è trasformato in diritto di piena proprietà.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, comma terzo, della Legge Regionale n° 23/2004, la parte venditrice, a mezzo e come sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera

e dichiara che non sono intervenute modificazioni successivamente alla data del rilascio del certificato stesso.

ART. 4 - Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge n°448 del 23 dicembre 1998, e

successive modifiche ed integrazioni come citato in premessa, è stabilito ed accettato in € (.....) così calcolato:

$$C = V \times 0,50 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare

V: valore venale o di mercato stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° del in € al mq xmq = €.;

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuto fra la data della stipula della concessione del diritto di superficie e la data odierna = €

per la quota di/1000 = €

Si dà atto che l'acquirente Signorha versato per intero il corrispettivo di €, giusta quietanza n° del

(In caso di pagamento rateizzato, per entrambi i corrispettivi, da applicarsi nei casi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali che annualmente definiscono i valori da attribuire alle aree oggetto delle cessioni, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e presentare adeguata garanzia fideiussoria pari al valore delle residue rate comprensive degli interessi.

Resta comunque facoltà dell'acquirente, anche qualora abbia scelto la forma di pagamento rateizzato, di corrispondere in anticipo le quote residue interrompendo la rateizzazione; in questo caso il calcolo degli interessi sarà effettuato fino al momento dell'avvenuto saldo.)

ART. 5 – L'alloggio realizzato sull'area oggetto della presente convenzione potrà essere ceduto, durante il periodo di validità della stessa, per il prezzo massimo di € derivante dalla somma fra il prezzo di cessione stabilito all'atto della stipulazione della concessione del diritto di superficie (o di prima vendita), aggiornato e deprezzato con i coefficienti ivi previsti, e l'incidenza dell'onere corrisposto al Comune di Ravenna per la trasformazione del regime dell'area così come determinato dal precedente articolo 4.

ART. 6 - Il prezzo come sopra determinato potrà essere aggiornato all'atto di successive cessioni dell'immobile secondo la seguente formula:

$$P2 = P1 \times \frac{I2}{I1}$$

dove:

P2 è il prezzo di vendita;

P1 è il prezzo iniziale convenzionato così come indicato nel precedente art.5;

I2 è l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data della cessione dell'immobile;

I1 è l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data di approvazione della presente convenzione.

Il prezzo risultante da detti aggiornamenti sarà ridotto con una percentuale di deprezzamento per vetustà pari all'1% ogni anno a partire dalla data di stipula della presente convenzione e fino al 20° anno dalla data di fine lavori, pari allo 0,5% dal 21°anno dalla data di fine lavori fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il trentesimo anno.

Al valore come sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente la data di cessione, aggiornate e deprezzate come indicato nel presente articolo.

Il canone di locazione degli alloggi dovrà essere determinato sulla base della normativa vigente in materia.

ART. 7 - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'articolo 33 comma 4 della legge regionale n. 15/2013.

ART. 8 - Gli alloggi fruanti di contributo pubblico in qualsiasi modo concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico possono essere ceduti o locati, fino all'estinzione del contributo stesso, esclusivamente a soggetti in possesso dei prescritti requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare secondo la vigente normativa.

Per lo stesso periodo, il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo convenzionato di cui all'articolo 5, aggiornato e deprezzato con i criteri di cui all'articolo 6.

Il possesso dei requisiti deve essere dichiarato dall'acquirente anche per mezzo di dichiarazioni rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n° 445 e può essere verificato dal Comune di Ravenna con parere della Commissione per l'assegnazione delle aree P.E.E.P..

ART. 9 - Il Comune di Ravenna rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 10- La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è soggetta ad I.V.A..

ART. 11 - La presente convenzione, e i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno una validità di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione della concessione del diritto di superficie citato in premessa (.....) e quindi fino al

ART. 12 - Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'acquirente, che se ne assume i relativi oneri.

LE PARTI