

RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE CONTENUTI NELLA CONVENZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Il comma 49bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. consente di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata e loro pertinenze nonché del canone di locazione, per i quali sono decorsi cinque anni dal primo trasferimento.

La rimozione avviene su specifica richiesta del proprietario da inoltrare al Comune a mezzo di stipula di convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione e per un corrispettivo determinato con le modalità indicate nel medesimo comma.

Il Comune riceve la richiesta e completata l'istruttoria, quindi comunica al richiedente, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli da versare entro il termine previsto. Contestualmente all'accettazione, il beneficiario dovrà procedere al versamento, a titolo di anticipo, di una somma pari almeno al 20% del corrispettivo quantificato e si impegna a stipulare, entro 30 giorni dal pagamento a saldo dell'intero corrispettivo, l'atto di rimozione dei vincoli secondo lo schema adottato dal Comune.

Le spese relative, comprese quelle di rogito, catastali, le imposte, i bolli, sono a carico del beneficiario.

Determinazione del valore corrispondente per la rimozione dei vincoli (Vc)

Il conteggio per la determinazione del valore corrispondente per la rimozione dei vincoli (Vc) deve essere effettuato valutando parametri seguenti:

La normativa in vigore prevede che il corrispettivo del prezzo di cessione sia da ridurre al 60%.

QUOTA MILLESIMALE (Qm)

La quota millesimale dell'unità immobiliare, afferente alla richiesta di rimozione dei vincoli, e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale del singolo comparto.

PERCENTUALE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (Pct)

L'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, come modificato dall'art. 29 comma 16-undices della legge n. 14/2012, stabilisce che la rimozione del vincolo avvenga dietro il versamento di un corrispettivo in misura pari ad una percentuale, stabilita dal Comune, del corrispettivo stabilito per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Per percentuale del corrispettivo di trasformazione si intende la percentuale di cui sopra stabilita dal Comune che potrà essere fissata in misura pari al 75%.

RIDUZIONE PER DURATA RESIDUA DEL VINCOLO (Rdr)

L'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998 prevede che la percentuale di cui al precedente articolo 14 è stabilita anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

Il coefficiente di riduzione per durata residua del vincolo è dato dal rapporto tra il numero di anni residui (Nar) e il numero di anni del vincolo (Nav); esso sarà il risultato dell'applicazione della seguente formula: $Rdr = Nar / Nav$.

Nel caso specifico il numero di anni del vincolo convenzionale è 20 mentre gli anni residui sono 5.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO (Vc)

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, delle unità abitative e loro pertinenze, edificate nelle aree comprese nei piani approvati a norma di legge è calcolato in

conformità a quanto stabilito dall'articolo 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Esso è determinato in misura pari ad una percentuale, stabilita dal Comune, del corrispettivo stabilito per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, calcolato in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

Per effetto delle disposizioni normative di cui sopra, il corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli è determinato dal seguente calcolo da ritenersi fisso e congruo per l'anno 2014.

$Vc = [\text{corrispettivo per la trasformazione}] \times Pct \times Rdr$
che equivale

$Vc = [(Vv \times 0,60) \times Qm] \times Pct \times Rdr$

Ove:

Vc – è il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

Vv – è il valore venale dell'area;

Qm – è la quota millesimale dell'unità immobiliare afferente alla richiesta di Trasformazione determinata o tramite tabella millesimale esistente o come indicato al punto specifico;

Pct – è la percentuale, del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stabilita dal Comune per la rimozione del vincolo (75%);

Rdr – è la riduzione per durata residua del vincolo ed è così determinato $Rdr = (Nar / Nav)$;

Nar – è il numero degli anni residui del vincolo;

Nav – è il numero complessivo degli anni del vincolo.

$Vc = [(Vv \times 0,60) \times Qm] \times Pct \times Rdr = € 2.565$

Sunto normativo

l'art. 5 comma 3 bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, inserito nella legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, in vigore dal 13 luglio 2011, ha inserito nell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, i seguenti commi 49-bis e 49-ter:

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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

49-ter. *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

L'art. 29, del comma 166-undecies, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, inserito dalla legge di conversione 24 febbraio 2012, n. 14, in vigore dal 28 febbraio 2012, ha modificato la disciplina già contenuta nell'art. 31, commi 49 bis e 49 ter sopra riportati, disponendo che dal primo gennaio 2012 la percentuale ivi prevista riguardante il corrispettivo da applicarsi per l'affrancazione dei vincoli di prezzo massimo e di canone massimo di locazione previsti da convenzioni urbanistiche è stabilita dai comuni.