



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1ª CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

MODIFICA DELLA DELIBERAZIONE N. 156/2021 RELATIVA AL NUOVO CALCOLO DEL CORRISPETTIVO E ALLA SOPPRESSIONE DEI LIMITI MASSIMI FISSATI IN € 5.000/10.000 IN BASE ALLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CATASTALE DELL'UNITÀ ABITATIVA E RELATIVE PERTINENZE, A SEGUITO DI MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 51/2022

L'anno **2022** il giorno **ventisei** del mese di **Luglio** alle ore **15:20**

in seguito a diramazione di appositi inviti, notificati nelle forme di legge e/o regolamento, si è svolto il Consiglio Comunale in presenza ed video/audioconferenza, nel rispetto del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

Assume la presidenza Ouidad Bakkali, Presidente del Consiglio .

Assiste dott.ssa Maria Brandi, Vice Segretaria Generale .

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

Assente	De Pascale Michele	Assente	Ferrero Alberto
Presente	Ancarani Alberto	Presente	Folli Alessandra
Presente	Ancisi Alvaro	Presente	Francesconi Chiara
Presente	Bakkali Ouidad	Presente	Gatta Rudy
Presente	Baldrati Idio	Presente	Grandi Nicola
Presente	Bazzocchi Fabio	Presente	Haxhibeku Renald
Assente	Beccari Stefania	Presente	Impellizzeri Francesca
Presente	Bombardi Igor	Presente	Margotti Lorenzo
Presente	Buonocore Davide	Presente	Montanari Marco
Presente	Buzzi Gianmarco	Presente	Natali Maria Gloria
Presente	Cameliani Massimo	Presente	Perini Daniele
Presente	Campidelli Fiorenza	Presente	Rolando Gianfilippo Nicola
Assente	Cortesi Luca	Presente	Schiano Giancarlo
Assente	Di Pasquale Angelo Nicola	Presente	Valbonesi Cinzia
Assente	Donati Filippo	Presente	Vasi Andrea
Presente	Ercolani Giacomo	Assente	Verlicchi Veronica
Presente	Esposito Renato		

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. 140 del 22/12/2020 è stata approvata l'estensione della procedura di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995 e l'applicazione della procedura di rimozione dei vincoli alle aree peep cedute in proprietà stipulate dopo il 17/02/1992 e delle 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;

2. con delibera n. 156 del 23/11/2021 è stata apportata la modifica al calcolo del corrispettivo, in adeguamento alle disposizioni introdotte dalla Legge n. 108 del 30/07/2021 di conversione del Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021 con abbattimento al 60% della media fra il valore venale e dieci volte il reddito dominicale delle aree stesse al netto degli oneri rivalutati che comporta la seguente formula:

$$\frac{(\text{Valore venale} + 10 \times \text{Reddito dominicale})}{2} \times 0,60 - \text{oneri rivalutati}$$

Visto che:

la Legge 20 maggio 2022 n. 51 di conversione del Decreto Legge 21/03/2022 n. 21, "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" in vigore dal 21/05/2022 ha introdotto l'art. 10 - quinquies, che modifica la precedente formulazione dei commi 47, 48 e 49_bis dell'art.31 L.448/98;

la Legge 29 giugno 2022 n. 79 di conversione del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), pubblicato in G.U. il 29/06/2022 all'art. 37-ter, disciplina per le istanze protocollate fino alla data del 21/05/2022 l'utilizzo della precedente procedura prevista dalla Delibera 156/2022;

La nuova disciplina prevede un corrispettivo determinato 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 all'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;

L'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 327/2001, come modificato dalla legge 24/12/2007 n. 244, stabilisce che il costo delle aree è pari al valore venale del bene: il calcolo del corrispettivo da versare, a norma dell'art. 31 comma 48 Legge 448/98, può essere quindi riassunto nella seguente formula:

$$C = V \times 0,60 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare;

V: valore venale o di mercato;

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

La nuova disciplina prevede, inoltre, la soppressione dei limiti massimi previsti per i corrispettivi di € 5.000 o € 10.000 in base alla superficie residenziale catastale dell'unità abitativa e relativa pertinenza e delle eventuali applicazioni di riduzioni previste dal D.M. 151/2020;

Ritenuto:

- di modificare il calcolo del corrispettivo per la trasformazione di area peep concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà e di modificare il calcolo del corrispettivo per le sostituzioni delle convenzioni di aree peep cedute in proprietà, come previsto dalla Legge 51/2022 in base alle nuove disposizioni dell'art. 10-quinquies;
- di eliminare i limiti massimi previsti per i corrispettivi di € 5.000 o € 10.000 in base alla superficie residenziale catastale dell'unità abitativa e relative pertinenze e delle eventuali applicazioni di riduzioni previste dal D.M. 151/2020;
- di utilizzare la procedura prevista dalla Delibera n. 156 del 23/11/2021 per le istanze protocollate fino alla data del 21/05/2022;
- di confermare l'estensione della procedura di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995, e dell'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;

Dato atto che con la presente deliberazione è superata la delibera di Consiglio Comunale n. 156 del 23/11/2021 per le sole parti in contrasto con le nuove disposizioni legislative sopra riportate e pertanto di sostituire i relativi schemi-tipo di convenzione, con quelli allegati alla presente deliberazione, onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

- allegato A.2 – sostitutivo allegato A.1 delibera 156/2021
- allegato B.2 – sostitutivo allegato B.1 delibera 156/2021
- allegato C.2 - sostitutivo allegato C.1 delibera 156/2021

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.;

Vista la delibera 22/CONTR/11 del 14/04/2011 della Corte dei Conti a sezione riunite;

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

Vista la Legge 20/05/2022, n. 51, di conversione del Decreto Legge 21/03/2022, n. 21;

Vista la Legge 29/06/2022 n. 79, di conversione del Decreto Legge 30/04/2022, n. 36;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 5 in data 20/07/2022;

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal 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'Assessora/e competente;

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, qui integralmente richiamate,

1. di stabilire il calcolo del corrispettivo, in adeguamento alle disposizioni introdotte dalla Legge 20/05/2022, n. 51, di conversione del Decreto Legge 21/03/2022, n. 21, che comporta la seguente formula:

$$C = V \times 0,60 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare

V: valore venale o di mercato

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutata con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

2. di eliminare i limiti massimi previsti per i corrispettivi di € 5.000 o € 10.000 in base alla superficie residenziale catastale dell'unità abitativa e relative pertinenze e delle eventuali applicazioni di riduzioni previste dal D.M. 151/2020;
3. di utilizzare la procedura prevista dalla Delibera n. 156 del 23/11/2021 per le istanze protocollate fino alla data del 21/05/2022;
4. di modificare il calcolo del corrispettivo per la trasformazione di area peep concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà e per le sostituzioni delle convenzioni di aree peep cedute in proprietà come previsto dalla Legge 51/2022 in base alle nuove disposizioni dell'art. 10-quinquies;
5. di dare atto che con la presente deliberazione è superata la delibera di Consiglio Comunale n. 156 del 23/11/2021 per le sole parti in contrasto con le nuove disposizioni legislative sopra riportate e pertanto di sostituire i relativi schemi-tipo

di convenzione, con quelli allegati alla presente deliberazione, onde formarne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

- allegato A.2 – sostitutivo allegato A.1 delibera 156/2021
 - allegato B.2 – sostitutivo allegato B.1 delibera 156/2021
 - allegato C.2 - sostitutivo allegato C.1 delibera 156/2021
6. di confermare l'estensione della procedura di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 29/12/1995, e dell'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;
 7. di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;
 8. 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, di sostituzione della convenzione di area peep ceduta in proprietà e della rimozione dai vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, che non sia in contrasto con quanto approvato ai punti 1) – 2).

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 con votazione elettronica per i/le Consiglieri/e presenti e per appello nominale per i/le Consiglieri/e che non accedono a tale sistema di votazione col seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI: 26

VOTANTI: 26

ASTENUTI: 0

VOTI FAVOREVOLI: 26

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. 158074/2022 relativo alla seduta n° 24 di Consiglio Comunale del
26/07/2022

VICE SEGRETARIA GENERALE

dott.ssa Maria Brandi

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

ALLEGATO A.2

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 superficaria 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:

$$C = V \times 0,60 - I$$

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.2

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/ceduta in proprietà con stipula ante 17/02/1992 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;

- 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 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 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;

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

(se ricorre il caso):

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 174/23763 dell'11/06/1996, controllata senza rilievi da CO.RE.CO di Bologna con atto prot. 18736 del 1/07/1996, è stata approvata l'individuazione delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai

sensi dell'art. 35 della Legge n° 865/71 che possono essere cedute in proprietà delle quali fa parte l'area oggetto del presente atto;

- 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, 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:

$$C = V \times 0,60 - I$$

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.2

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;

- 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 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 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;

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

- 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, 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:

$$C = V \times 0,60 - I$$

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