



COMUNE DI TRIGGIANO

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.)

Piazza Vittorio Veneto n. 40 – 70019 – Triggiano (BA)

Tel. 080/4628211 – Fax 080/4682567

Indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.triggiano.ba.it – P.IVA 00865250724

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI IN CONVENZIONI RELATIVE AD AREE P.E.E.P..

Articolo 1

INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Triggiano, a partire dagli anni '70, ha concesso in diritto di superficie a Cooperative Edilizie alcune aree inserite nel Piano di Zona di cui alla **legge 18 aprile 1962 n. 167** "*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*" o in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della **legge 21 ottobre 1971 n. 865**, "*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica*". Nella maggior parte delle convenzioni stipulate con le Cooperative il Comune concedeva in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per ulteriori 99 anni, le aree ricadenti nei P.E.E.P.. Nelle convenzioni era prescritto l'obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'accesso all'edilizia economica e popolare. La convenzione, inoltre, imponeva vincoli relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di affitto. In caso di concessione in diritto di superficie, alla scadenza della convenzione i suoli (così come gli immobili su di essi costruiti) tornano nella piena disponibilità dell'Ente. Il valore di mercato di un appartamento realizzato su suolo in diritto di superficie risulta inferiore rispetto a quello di un appartamento in piena proprietà, tale valore diminuisce all'approssimarsi della data di scadenza della convenzione.

Con la **legge 28 dicembre 1995 n. 549** (*legge finanziaria 1996*), articolo 3, commi 75 – 81, è stata

riconosciuta ai Comuni la facoltà 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 21 ottobre 1971 n. 865, e concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima legge. Al comma 77 del citato articolo 3 della legge 549/95, è stato stabilito che "il prezzo delle aree trasformate è quello determinato (a valore di mercato) dall' UTE al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati".

La successiva **legge 23 dicembre 1996, n. 662** (*legge finanziaria 1997*), precisamente al comma 61 dell'art. 3, modifica il criterio di determinazione del prezzo di cessione (di cui all'art. 3, comma 77, della legge 549/95) precisando che deve intendersi quello stabilito dall'art. 5 bis della *legge 8 agosto 1992 n. 359* (valore di esproprio) con l'esclusione della riduzione del 40% ivi prevista.

Con successiva **legge 23 dicembre 1998 n. 448**, "*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*", viene sancito, al comma 45, art. 31, che "*i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971*"; inoltre, nei commi successivi sono stati previsti e individuati i criteri e le modalità di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie.

La **legge 12 luglio 2011, n. 106** stabilisce che *per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari e rendere possibile, altresì, eliminare i vincoli previsti nelle convenzioni stipulate in data precedente all'entrata in vigore della legge 17 Febbraio 1992 n. 179 (c.d. legge Ferrarini-Botta) sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree concesse in diritto di proprietà, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti commi:*

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'art. 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 Ministero 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 previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

La **legge del 24 febbraio 2012 n. 14**, in vigore dal 28 febbraio 2012, (conversione in legge con modificazioni del *decreto-legge 29 dicembre 2011 n. 216*, art. 29 comma 16 — undecies) stabilisce che a decorrere dal 1 gennaio 2012, *la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stabilita dai comuni.*

Articolo 2

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

E' possibile la trasformazione del *Diritto di Superficie* in *Diritto di Proprietà*, su richiesta degli interessati, o a seguito di proposta del comune accettata dagli aventi diritto, mediante stipula di una nuova convenzione o atto di cessione, previo pagamento di un corrispettivo.

Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i soggetti singoli (compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici) e le persone giuridiche, che risultino proprietarie di alloggi realizzati in aree PEEP, comprese nel Piano di Zona approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nelle aree di nuova espansione.

Con la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà l'assegnatario del lotto diviene proprietario esclusivo dell'area su cui è edificato l'immobile, per la sua quota millesimale.

Se sono trascorsi meno di venti anni dalla stipula della convenzione di assegnazione dell'area, la nuova convenzione manterrà in essere i vincoli preesistenti, fino al raggiungimento del ventesimo anno dalla data di assegnazione originaria.

Qualora siano trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione di assegnazione dell'area, si procederà alla stipula di un atto di cessione o, qualora permangano vincoli di altro genere, ad una nuova convenzione.

Il corrispettivo, per ogni alloggio, sarà calcolato secondo i parametri indicati nell'allegato (*lettera A*), redatto ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 448/98 e s.m.i..

Articolo 3

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

In aggiunta alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, gli assegnatari o proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP possono, con specifica istanza, richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali.

Tale procedura interessa gli assegnatari di alloggi costruiti in aree concesse in diritto di superficie o diritto di proprietà.

Possono richiedere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di affitto, previsti nelle originarie convenzioni, i soggetti singoli (compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici) e le persone giuridiche, che risultino proprietarie di alloggi realizzati in aree PEEP, comprese nel Piano di Zona approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nelle aree di nuova espansione, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Il corrispettivo, per ogni alloggio, sarà calcolato secondo i parametri indicati nell'allegato (*lettera A*), redatto ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 448/98 e s.m.i..

Può essere richiesta la rimozione dei vincoli convenzionali, salvo ulteriori vincoli specifici riportati nella convenzione di assegnazione, se ricorrono le seguenti condizioni:

- Sia scaduto il periodo di validità del piano PEEP nel quale è stato realizzato l'alloggio del richiedente;
- Siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree PEEP da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Il proprietario dell'alloggio richiedente abbia estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto.

In seguito alla rimozione dei vincoli, il proprietario non avrà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Articolo 4

COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

- Il corrispettivo dovuto è calcolato sulla base prospetto allegato (*lettera A*) nel quale sono specificati i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà e /o l'eliminazione dei vincoli, redatto ai sensi dei commi da 45 a 50 della Legge 448/98 art. 31 e successive integrazioni e modificazioni.

Tale corrispettivo sarà aggiornato annualmente, secondo la variazione percentuale dell'indice ISTAT, e verrà determinato con Deliberazione di Giunta Comunale.

L'importo totale dovrà essere pagato per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

Il corrispettivo dovuto potrà essere eventualmente rateizzato, su richiesta degli interessati, nei modi e nelle forme che stabilirà il Comune.

Articolo 5

ITER AMMINISTRATIVO

I soggetti interessati potranno chiedere l'avvio delle procedure formulando richiesta su apposito modulo.

La richiesta potrà interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà, e a tale richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà ai singoli soci da parte della Cooperativa o dell'impresa esecutrice, assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- copia conforme all'originale del Regolamento di Condominio (*millesimi di proprietà generale*) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- copia della planimetria catastale, in scala, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera).

Entro 30 (*trenta*) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio comunale competente comunicherà all'interessato il corrispettivo dovuto (tramite raccomandata AR o altro mezzo avente data certa).

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento, alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (*cinquanta per cento*) del corrispettivo comunicato. Il corrispettivo resterà invariato per 60 (*sessanta*) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata entro la data di stipula della nuova convenzione. Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (*trenta*) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali, sulla base dello schemi di convenzione che saranno opportunamente predisposti.

Per la stipula del contratto l'assegnatario dell'immobile potrà scegliere un notaio di propria fiducia oppure, a scelta, l'atto potrà essere rogato dal Segretario del Comune di Triggiano, autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dello Statuto Comunale e dell'art. 97, comma 5, del D.Lgs. n.267/2000.

Articolo 6

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli, nonché tutte le eventuali spese ad essa conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi PEEP.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni normative citate in premessa e a tutta la normativa di settore.

Triggiano, 24 giugno 2014

Il Dirigente del Settore
Assetto del Territorio
(Ing. Felice Rubino)



ALLEGATO A

STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE PEEP E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA ELIMINAZIONE DEI LIMITI CONVENZIONALI.

STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE PEEP DEL COMUNE DI TRIGGIANO RELATIVO ALL'ANNO 2014/2015

La presente relazione di stima nasce dalla necessità di:

a) dare concreta risposta al bisogno fortemente manifestato in questo ultimo periodo da diversi proprietari superficiali degli alloggi PEEP, interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminare i vincoli esistenti sul proprio alloggio;

b) dare attuazione alla procedura di riscatto in termini brevi, in quanto è interesse primario dell'amministrazione comunale dismettere questo patrimonio, che non genera reddito ed immobilizza la libera contrattazione dei beni immobiliari, con l'obiettivo primario di non creare squilibri economici fra i cittadini.

Pertanto per la determinazione del valore venale per le aree PEEP del comune si procederà tramite:

1) L'acquisizione dei valori di mercato immobiliare mediante la banca dati dell'OMI (*osservatorio del mercato immobiliare*) in base alle zone previste nel comune;

2) l'individuazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore a metro quadrato delle abitazioni (OMI), espresso in euro al metro cubo virtuale, vuoto per pieno di costruzione, decurtato del coefficiente di vetustà.

1) Acquisizione dei valori del mercato immobiliare mediante la banca dati dell'OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

I valori da prendere in esame sono quelli indicati dalla banca dati OMI nel secondo semestre dell'anno precedente la valutazione; tali valori rimarranno validi fino al successivo aggiornamento, da approvare con apposita deliberazione di giunta comunale.

La banca dati OMI, per il comune di Triggiano, distribuisce i valori in sei zone; le zone in cui sono localizzate le aree PEEP sono solo due e precisamente :

Zona censuaria B1 - Fascia/zona: Centrale / Via P. Guerra Giannuzzi, Viale Aldo Moro, Via Rutigliano.

Zona censuaria C1 - Fascia/zona: Semicentrale / Prov. Marina, com. per Capurso, Bari, Noicattaro.

I valori da prendere in esame si riferiscono alla tipologia di abitazioni economiche residenziali, in stato conservativo normale.

Mediante l'interrogazione della banca dati OMI, per l'anno 2014, si è provveduto alla rilevazione dei dati del secondo trimestre dell'anno 2013 ottenendo i seguenti valori:

- **Zona Centrale:** minimo € 970,00 - massimo € 1.350,00 a metro quadrato di superficie lorda.
- **Zona Semicentrale:** minimo € 980,00 – massimo € 1.400,00 a metro quadrato di superficie lorda.

Trattandosi di aree di tipo PEEP già realizzate, si è ritenuto di prendere in esame i valori che l'OMI attribuisce alle abitazioni di tipo economico e tra queste il valore minimo, che su Triggiano risulta essere:

- **Zona Centrale :** 970,00 €/mq
- **Zona Semicentrale :** 980,00 €/mq

Si considera quindi, per il calcolo, un valore unico medio tra i due, che risulta pari a **975,00 €/mq**.

2) Individuazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore a metro quadrato delle abitazioni, espresso in euro al metro cubo virtuale, vuoto per pieno di costruzione, decurtato del coefficiente di vetustà.

Per prassi consolidata, confermata da trattative di mediazione, dall'analisi di atti di compravendita e stime dell'Agenzia del Territorio, l'incidenza dell'area sul valore del fabbricato oscilla fra il 18% ed il 22%, in funzione delle condizioni di urbanizzazione della zona e dell'utilizzazione dell'area.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro attendibile è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione, e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Dato che tutte le zone in questione risultano completamente urbanizzate e dotate di servizi essenziali, si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella minima prevista dal citato D.L. 223/2006 e si assume come incidenza dell'area rispetto al volume edificato il valore del **20%**.

Nelle zone di espansione, gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutta la maglia o il comparto, come risulta perimetrato nel Piano Regolatore Generale, nonché devono rispettare le prescrizioni dettate dalle N.T.E. Per dette aree il PRG definisce l'indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ff} = 2,16 \text{ mc/mq}$.

Pertanto, ponendo nella formula che segue il valore 1 ai metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1 * 2,16 = \text{mc } 2,16 \text{ diviso } 3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,66 \text{ mq}$$

$$n = 4 \text{ (trattandosi di aree assoggettate a piani attuativi)}$$

$$r = 0,0354$$

si determina il valore cercato nel seguente modo:

Ambito di Zona C1 interna al codice di zona OMI "b1 e c1"

V.V.I. (Zone di Tipo C1) = $0,66 * 975,00 * 20\% / (1+0.0354 * 4) = \text{€}/\text{mq } 112,74$

L'amministrazione Comunale ha comunque la facoltà, introdotta dalla dall'art. 1 della legge n. 147/2013, che ha modificato l'art. 48 della legge 448/1996, di abbattere il valore venale del bene sino al 50%.

Tenendo conto inoltre che comunque stiamo analizzando il prezzo di mercato di aree già edificate, si ritiene opportuno applicare a tali valori un Coefficiente di abbattimento per vetustà, applicando la seguente tabella:

Tabella di vetustà

<i>anni</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anni</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anni</i>	<i>coefficiente</i>
1	0,99	16	0,845	31	0,77
2	0,98	17	0,84	32	0,765
3	0,97	18	0,835	33	0,76
4	0,96	19	0,83	34	0,755
5	0,95	20	0,825	35	0,75
6	0,94	21	0,82	36	0,745
7	0,93	22	0,815	37	0,74
8	0,92	23	0,81	38	0,735
9	0,91	24	0,805	39	0,73
10	0,90	25	0,80	40	0,725
11	0,89	26	0,795	41	0,72
12	0,88	27	0,79	42	0,715
13	0,87	28	0,785	43	0,71
14	0,86	29	0,78	44	0,705
15	0,85	30	0,775	45	0,70

Oltre ai 45 anni si applicherà un coefficiente pari al 60%.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il valore delle aree è determinato su parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano, con le modalità previste dall'art. 31 comma 48 e successivi della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e della delibera della Corte dei Conti — Sezioni Riunite — n. 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011, ovvero in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1 e 2 del D.P.R. n. 327/2001 - modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244, 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 è quello redazione della perizia di stima).

Il valore delle aree, da aggiornare annualmente con Deliberazione della Giunta Comunale, sarà determinato in funzione del valore venale di alienazione delle aree, che non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31 comma 47 della Legge 23 dicembre:1998 n. 448.

- Per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per le Convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, e ss.mm.ii. il corrispettivo da corrispondere al Comune di Triggiano sarà pari a:

$$C = [(V_v \times 60\%) - O_c] \times Q$$

dove:

- C = corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi del comma 48, art 31, legge 448/1998,
 V_v = valore venale attuale dell'area in proprietà,
 O_c = onere di concessione del diritto di superficie rivalutato alla data di calcolo del Corrispettivo,
 Q = quota millesimale di proprietà.

Si fissa in € 1000,00 la somma minima dovuta, in ogni caso, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, onde coprire le spese procedurali.

- **Cancellazione dei vincoli convenzionali**

La trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la trasformazione delle **convenzioni** di aree già concesse di proprietà, **stipulate prima della legge 179/92**, a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale n. 348 e n. 349 del 24.10.2007, si basa sul valore venale dei terreni edificabili, con riduzione del 60%, così come confermato dalla Corte dei Conti a Sezioni Unite del 14 aprile 2011.

Per la cancellazione anticipata del vincolo convenzionale, è dovuto il 50% del valore calcolato ai sensi del "comma 48", art. 31, legge 448/1998, riferito agli anni residui di convenzione:

$$C_v = [(V_v \times 60\%) - O_c] \times 0.50 \times A \times Q + CC$$

dove:

- C_v = corrispettivo per la cancellazione dei vincoli
 C = valore ai sensi del comma 48, art 31, legge 448/1998
 A = percentuale riferita agli anni residui di convenzione
 Q = quota millesimale di proprietà.
 CC = costo di costruzione.

Per la cancellazione anticipata del **vincoli convenzionali previsti dall'articolo 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, è dovuto il **42,5%** del valore calcolato ai sensi del "comma 48", art.31, legge 448/1998, riferito agli anni residui di convenzione. La percentuale del 42,5% deriva da un ulteriore abbattimento, pari al 15% della percentuale del 50%, prevista per le convenzioni di cui al punto precedente. Non trattandosi di *cessione del diritto di proprietà* né di *cessione del diritto di superficie*, bensì d'aree in proprietà delle cooperative, non è possibile decurtare gli oneri concessori così come previsto dal comma 48, art 31, legge

448/1998. Tale ulteriore abbattimento del 15%, è scaturito dalla media dei rapporti percentuali tra i corrispettivi versati dalle cooperative per l'acquisto delle aree in diritto di superficie, opportunamente rivalutati, e il valore delle aree calcolate dall' U.T.E.

Per la cancellazione di tali vincoli convenzionali il corrispettivo sarà pari a:

$$C_v = [(V_v \times 60\%) - 0_c] \times 0.425 \times A \times Q + CC$$

dove:

- C_v = corrispettivo per la cancellazione dei vincoli
- C = valore ai sensi del comma 48, art 31, legge 448/1998
- A = percentuale riferita agli anni residui di convenzione
- Q = quota millesimale di proprietà.
- CC = costo di costruzione.

Tabella delle percentuali riferite agli anni residui di convenzione (anni mancanti rispetto allo scadere del 20° anno dalla data di stipula della convenzione):

Anni	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
%	95%	90%	85%	80%	75%	70%	65%	60%	55%	50%	45%	40%	35%	30%	25%

Qualora siano trascorsi oltre 20 anni dall'originaria convenzione, l'aliquota da applicare sarà pari al 20%.

Triggiano, 24 giugno 2014

Il Dirigente del Settore
Assetto del Territorio
(Ing. Felice Rubino)

