Settore Responsabile: SETTORE POLITICHE ABITATIVE E MANUTENZIONI

Unità proponente: 086080 - S.O. SVILUPPO E PROGETTUALITA' ABITATIVE

Determinazione n. proposta 5617 / 2026

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DI UN ALLOGGIO, E RELATIVE PERTINENZE, DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA, SITI IN PARMA ALLA VIA BRUNO VISENTINI N. 7, IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA SCHEDA NORMA A4 - VIA SANT'EUROSIA.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE POLITICHE ABITATIVE E MANUTENZIONI

PREMESSO che la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 ha previsto all'art. 31, co. 49- bis, che:

- i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle 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 su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse a fronte del pagamento di 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 dell'art. 31 della medesima legge;
- la percentuale citata è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, n. 151 del 28 settembre 2020 "*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", pubblicato sulla G.U. il 10/11/2020 e vigente dal 25/11/2020, il cui art. 1 prevede:

- al comma 1 che "*Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis,49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31 ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della Convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la formula indicata al comma 2*";

- al comma 2 che "*al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

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

  dove:

  CRV= Corrispettivo rimozione vincoli

  Cc.48= Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, Legge n. 448/1998

  QM= Quota millesimale dell'unità immobiliare

  ADC= Numero degli anni di durata della convenzione

  ATC= Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della Convenzione.

- al comma 4 che *"Il vincolo è rimosso anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, per effetto della stipula della Convenzione tra le parti"*;

RICHIAMATE:

- l'istanza e relativi allegati Prot__30-06-2026_0203991_E, con cui è stata richiesta la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali per l'alloggio, incluse pertinenze, Immobili facenti parte della Scheda Norma A4 Via Sant'Eurosia – Via Bruno Visentini 7- Scala B- Lotto A20/2– Convenzione Rep. n. 35872 del 15/06/2011 – Notaio Carlo Maria Canali – Soggetto attuatore "Polaris real estate società di gestione del risparmio S.p.A.", identificati al catasto fabbricati del Comune di Parma alla:

  Sez. 002, Foglio 42, Particella 800, Subalterno 29, Cat. A/2

  Sez. 002, Foglio 42, Particella 800, Subalterno 85, Cat. C/6

- la Convenzione Edilizia Rep. n. 35872 del 15/06/2011 –, stipulata tra il Comune di Parma e "Polaris real estate società di gestione del risparmio S.p.A." a ministero del Notaio Carlo Maria Canali;

VISTI:

- il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 (convertito in Legge 29 luglio 2021 n. 108) che ha corretto i criteri definiti dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n. 151, introducendo modifiche all'art. 31 della L. n. 448 del 1998 ed in particolare che con l'art. 22- bis, comma 1, paragrafi b) e c) ha modificato il comma 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 , stabilendo che in ogni caso il corrispettivo di affrancazione non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021 che, nel recepire la previsione normativa indicata nella Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, co. 49- bis e nel Decreto Ministeriale n. 151 del 28/09/2020 (G.U. il 10.11.2020):

a) definisce i criteri per il recesso anticipato dei vincoli contenuti nelle Convenzioni o atti unilaterali d'obbligo;

b) determina che detta procedura venga attivata su richiesta dei singoli proprietari degli alloggi interessati;

c) approva lo schema di Convenzione integrativa;

d) stabilisce la decorrenza di almeno dieci anni dalla data del primo trasferimento (dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà), quale presupposto per la rimozione dei vincoli convenzionali;

e) precisa che l'importo per il recesso anticipato, determinato secondo i criteri precedentemente esposti (e solo per gli alloggi la cui convenzione è stata stipulata successivamente all'01.01.2000), non potrà essere inferiore alla differenza, (opportunamente rivalutata), tra il contributo di costruzione (CDC) dovuto in caso di intervento realizzato ad edilizia libera e quello effettivamente a suo tempo corrisposto; in tale ipotesi il corrispettivo per il recesso anticipato non beneficerà di alcuna riduzione percentuale;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 dell'11/10/2021 che ha recepito quanto stabilito dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108 integrando e modificando i criteri di calcolo;
- la Determinazione Dirigenziale n. DD-2021-3469 del 31/12/2021 che ha approvato:
  a) le procedure di rimozione dei vincoli contenuti nelle Convenzioni riguardanti gli immobili di edilizia abitativa convenzionata, agevolata, sovvenzionata e residenziale pubblica in diritto di proprietà;
  b) la modulistica necessaria alla procedura di svincolo;
- l'art. 10-quinquies "Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica" del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 «*Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina*», come convertito con modifiche dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, entrato in vigore il 21/05/2022 (GU n. 117 del 20/05/2022), il legislatore ha ritenuto necessario intervenire nuovamente in materia, inserendo, in sede di conversione, una modifica dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, con le seguenti disposizioni:

1. All'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: «*Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione*»;

b) al comma 48, primo periodo, le parole: «*dell'articolo 5 -bis , comma 1, del Decreto- Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992,n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma,*» sono sostituite dalle seguenti: «*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,*»;

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione» sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

EVIDENZIATO CHE, con la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 10 quinquies, il metodo di calcolo del parametro "Cc.48", con la modifica del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 introdotto dall'art. 10 quinquies, risulta ora così formulato:

«il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37 comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.»;

RICHIAMATE:

- la Legge n. 79 del 29 giugno 2022 "Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)" che al D.L. n. 36 del 2022 ha aggiunto l'art. 37-ter, recante modifiche all'articolo 10-quinquies del Decreto-Legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51 del 2022, aggiungendo dopo il comma 1 il seguente: "*1-bis. Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*";
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022, che recepisce, relativamente sia alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia all'affrancazione dai vincoli convenzionali, le modifiche introdotte dal decreto-legge n. 21 del 21.03.2022, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51, art. 10-quinquies, che si sostanziano così come segue:
  a) rimodulazione del parametro di calcolo "Cc.48" per la determinazione del corrispettivo, in linea con i valori di mercato;
  b) eliminazione dei limiti massimi per il corrispettivo previsti per le unità abitative e loro pertinenze, in relazione alla superficie catastale;
  c) obbligo per i Comuni di rispondere alle istanze pervenute entro il termine di 90 giorni, trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione;
  d) non applicabilità delle modifiche introdotte alle istanze depositate precedentemente al 21.05.2022;

dando altresì atto che, poiché la riscrittura del comma 48 citato non prevede l'introduzione di parametri di discrezionalità e/o interpretativi da parte dell'Ente, la procedura per il calcolo del corrispettivo di cui al medesimo comma (da ultimo approvata con Deliberazione C.C. n. 73/2021), viene riscritta come da allegato alla DCC medesima, in conformità alle modifiche normative introdotte;

DATO ATTO:

- della nota Prot. Gen. n. 281482 del 29.09.2026, con la quale l'Ufficio S.O. "Sviluppo e Progettualità Abitative" ha richiesto la quantificazione del Contributo di Costruzione (CDC), dovuto e non pagato in sede di rilascio del PDC n. 1510/2010 del 05/08/2011 e successive varianti, calcolato per l'intero fabbricato;
- della nota Prot. Gen. n. 283696 del 30.09.2026, con la quale il Settore "Servizi Edilizia e Imprese" ha trasmesso il CDC, quantificato calcolato per la quota di edilizia convenzionata all'interno dei fabbricati A, B, C, D e E, quantificato in € 447.318,30 (aggiornato all'anno 2026) che, rapportato alle quote di Superficie Utile e Superficie Complessiva del singolo alloggio convenzionato in oggetto, rispetto alla Superficie Utile e Superficie Complessiva della quota parte di edilizia convenzionata del fabbricato, ha prodotto un valore di **€ 14.307,51**;
- che il Corrispettivo della rimozione dei vincoli convenzionali **(CRV)** è quantificato in **€ 6.388,72** in applicazione dei criteri di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2021, n. 73 dell'11.10.2021 e nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12.12.2022;
- che il Corrispettivo CRV è inferiore al Contributo di Costruzione (CDC) relativo al singolo immobile e sue pertinenze, pertanto, **la somma da versare per la rimozione dei vincoli convenzionali è, pertanto, pari all'importo del CDC medesimo, ovvero € 14.307,51;**
- della nota Prot. n. 01/10/2026.0285171.U, con la quale la S.O. "Sviluppo e Progettualità Abitative" ha comunicato ai richiedenti la quantificazione della somma da versare per la rimozione dei vincoli convenzionali pari ad **€ 14.307,51;**
- della nota Prot. n. 08/10/2026.0295749.E, con la quale i richiedenti hanno espresso formale accettazione del corrispettivo, presentando ricevuta di pagamento della suddetta somma;
- che sono verificati i presupposti per la rimozione dei vincoli convenzionali come indicati nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021, n. 73 del 11/10/2021 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12/12/2022;

DATO, ALTRESI', ATTO CHE:

- il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona dell'Arch. Sabino Pellegrino, che ricopre l'incarico di Elevata Qualificazione della S.O. "Sviluppo e Progettualità Abitative", conferito con Provvedimento dirigenziale Prot. n. 01/09/2026.0255686.I;

RICHIAMATO:

il Decreto del Sindaco di Parma Prot. 07/07/2026.0211630.I Rep. DSINDACO 0000026/2026 che conferisce all'Arch. Tiziano Di Bernardo l'incarico di Dirigente del Settore denominato "Politiche Abitative e Manutenzioni";

VISTI:

- l'art. 107 del T.U. Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 79 dello Statuto Comunale;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto;

DETERMINA

1. **di richiamare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto amministrativo;
2. **di dare atto che** sono verificati i presupposti per la rimozione dei vincoli convenzionali come indicati nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021, n. 73 del 11/10/2021 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12/12/2022;
3. **di autorizzare** la rimozione dei vincoli convenzionali relativamente all'alloggio, incluse pertinenze, di edilizia residenziale convenzionata, appartenenti ai richiedenti, come identificati alla richiesta Prot__30-06-2026_0203991_E, facenti parte della Scheda Norma A4 Via Sant'Eurosia – Via Bruno Visentini n. 7 in Parma - Scala B - Lotto A20/2 – Soggetto attuatore "Polaris real estate società di gestione del risparmio S.p.A." – Convenzione REP. n. 35872 del 15/06/2011 Notaio Carlo Maria Canali, immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Parma alla:

   - Sez. 002, Foglio 42, Particella 800, Subalterno 29, Cat. A/2
   - Sez. 002, Foglio 42, Particella 800, Subalterno 85, Cat. C/6

   (piena proprietà ½ ciascuno)

4. **di dare atto che:**

   - il Corrispettivo della rimozione dei vincoli convenzionali (CRV) è quantificato in € 6.388,72 in applicazione dei criteri di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 31/05/2021, n. 73 del 11/10/2021 e della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 12/12/2022;
   - il sopraindicato Corrispettivo CRV è inferiore al Contributo di Costruzione (CDC) relativo al singolo immobile e sue pertinenze;
   - la somma da versare per la rimozione dei vincoli convenzionali è, pertanto, pari all'importo del CDC medesimo, ovvero € 14.307,51;
   - la somma versata a titolo di corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali sarà successivamente accertata con apposito atto,

pertanto, la presente determinazione non ha rilevanza contabile;

- il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona dell'Arch. Sabino Pellegrino, che ricopre l'incarico di Elevata Qualificazione della S.O. "Sviluppo e Progettualità Abitative", conferito con Provvedimento dirigenziale Prot. n. 01/09/2026.0255686.I;
- con Decreto del Sindaco di Parma Prot. n. 07/07/2026.0211630.I Rep. DSINDACO 0000026/2026 si è conferito all'Arch. Tiziano Di Bernardo l'incarico di Dirigente del Settore denominato "Politiche Abitative e Manutenzioni";
- alla stipula dell'atto pubblico interverrà il Dirigente del Settore "Politiche Abitative e Manutenzioni" (o suo sostituto), con facoltà di apportare tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire, in tutti i suoi aspetti, il negozio stesso e con facoltà di provvedere ad una più completa ed esatta descrizione dell'oggetto, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione dell'immobile nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole di rito;
- i dati di identificazione dei richiedenti sono riportati nell'Allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che, ai fini della Tutela dei Dati Personali, ha carattere non pubblicabile in conformità al Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR);
- avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR territorialmente competente nel termine di 60 giorni o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso;
- la presente Determinazione è relativa a una misura Potenzialmente Generazionale secondo quanto previsto dalle Linee Guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n. 16 del 17/01/2024 e aggiornate con Delibera n. 455 del 24/12/2025.

Il/La Responsabile
DI BERNARDO TIZIANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco Allegati: