



COMUNE DI MONTEPAONE

P. IVA 00297260796 (Provincia di Catanzaro) Tel. 0967/49294-5- Fax 49180

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLE ORIGINARIE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71, COSI' COME DISPOSTO DALL'ART.31 COMMI 45/50 DELL'ART.31 DELLA LEGGE N.448/1998.

Approvato con delibera Consiglio Comunale n.38 del 19/9/2018

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima, così come disposto dai commi dal 45 al 50 dell'art. 31, della Legge 23.12.1998 n. 448.

ART. 2

SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:

a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, concesse in diritto di superficie, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della L 448/98 e smi. In tale fattispecie sono compresi anche gli immobili realizzati in area PEEP da enti pubblici.

ART. 3

IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area PEEP sottoposto ad una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati, possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica o rimozione dei vincoli della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dal comma 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98.

2. I principali vincoli di cui al comma 1, sono:

- a) durata del diritto di superficie **per 99 anni**;
- b) alienazione o locazione dell'immobile in diritto di superficie, con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella convenzione e/o nella normativa vigente in materia.

ART. 4

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. Secondo quanto previsto dai commi 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98, i proprietari di immobili posti in area PEEP, acquistati in diritto di superficie secondo quanto disposto al precedente art. 3, possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 6.

2. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/01.

3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà siano già trascorsi i venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, non si

procederà al nuovo convenzionamento di cui al comma precedente. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.

4. Oltre alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, i proprietari di unità immobiliari realizzate in aree PEEP possono richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 6, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.

ART. 5

PROCEDURE

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli individuati nei relativi bandi che saranno reperibili nel sito istituzionale dell'Ente ed allegando altresì la seguente documentazione in copia:

- a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruito l'unità immobiliare;
- c) atto di assegnazione ed eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- d) visura catastale e planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze;
- e) tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- f) certificato di abitabilità/agibilità o estremi per recuperarlo nell'archivio comunale;
- g) qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento..

2. Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 1 provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta sospende il termine suddetto. Dalla data di integrazione degli atti richiesti continuerà a decorrere il termine per il calcolo del corrispettivo. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente.

3. Il richiedente, entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, allegando la ricevuta del pagamento effettuato mediante versamento alla tesoreria comunale di un importo pari al 30% del corrispettivo richiesto. Tale acconto ha valore di caparra confirmatoria, pertanto, in caso di successiva rinuncia da parte del soggetto richiedente non si procederà alla sua restituzione.

Il richiedente dovrà altresì provvedere al pagamento dei diritti di istruttoria stabiliti in € 200,00.

Il richiedente dovrà indicare inoltre il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 45 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.

4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, da redigere secondo gli atti allegati in bozza al presente Regolamento.

ART. 6

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Secondo quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della L 448/98, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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 conclusivo.

2. La formula di calcolo del corrispettivo (C) risulta così espressa:

$$C = (Vv \times 60\%) - Co \times Mp$$

dove:

C= Corrispettivo unità immobiliare

Vv= Valore Venale annuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori IMU per l'anno in corso delle aree fabbricabili del territorio comunale moltiplicati per la consistenza dell'area catastale (mq);

60% = riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito dall'art.31 comma 48 della Legge n.448/1998 e s.m.i.;

Co= Oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutati in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Mp= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (millesimi/1000) – **informazioni fornite** dal richiedente e desunte dalle tabelle di ripartizione millesimale.

In ogni caso qualora l'importo determinato ai sensi del precedente punto dovesse essere negativo o inferiore ad € ~~3.000,00~~ 2000,00 il corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà viene stabilito in misura pari ad €~~3.000,00~~ 2000,00;

3. Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili, realizzati in aree PEEP già convenzionate ai sensi dell'art. 35 della L 865/71, è pari al corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "C", sopra riportato, ridotto in relazione alla durata residua della convenzione originaria ed è determinato come segue:

$$COEV = C \times PRID$$

dove :

- COEV**: è il Corrispettivo per l'Eliminazione dei Vincoli Convenzionali;
- C**: (Corrispettivo per la Trasformazione del Diritto) è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui al comma 2 del presente articolo;
- PRID**: (Percentuale Riduttiva) è la percentuale di riduzione del corrispettivo, calcolata ripartendo proporzionalmente su venti (20) anni il cinquanta (50) per cento del valore del Corrispettivo di Trasformazione secondo la seguente tabella, in cui il periodo di riferimento si calcola a partire dalla data di stipula della convenzione originaria fino alla data della richiesta del proprietario dell'unità immobiliare interessata alla rimozione del vincolo:
 - tra 5 e 10 anni 50%
 - tra 10 e 15 anni 40%

- tra 15 e 20 anni 30%
- oltre 20 anni 20%

In ogni caso qualora l'importo determinato ai sensi del precedente punto dovesse essere negativo o inferiore ad €~~1.500,00~~1000,00 il corrispettivo da pagare per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili viene stabilito in misura pari ad €~~1.500,00~~ 1000,00;

4. In seguito alla rimozione del vincolo convenzionale, l'unità immobiliare potrà essere venduta o affittata a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Oltre ciò, scompaiono tutti gli obblighi a favore del Comune.

ART. 7

CONGUAGLIO DEI MAGGIORI ONERI SOSTENUTI DAL COMUNE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE, DA RISOLVERE CONTESTUALMENTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E/O DELL'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

L'Amministrazione procederà alla trasformazione del "*diritto di superficie in diritto di proprietà*", solamente se non sussistono i presupposti per richiedere somme a titolo di conguaglio per il recupero dei maggiori oneri di espropriazione; in caso contrario i soggetti interessati sono obbligati, preventivamente ad estinguere la loro obbligazione con il Comune e solo dopo si potrà procedere alla citata trasformazione.

Il conguaglio si riferisce alla differenza tra l'indennità di esproprio versata dal Comune all'epoca del decreto di espropriazione o di acquisizione definitiva dei terreni e l'indennità fissata da eventuali Sentenze, definitive e/o pendenti, di esproprio e/o di risarcimento del danno, emesse dalle autorità competenti. I maggiori oneri di esproprio sono dovuti dagli attuali titolari degli alloggi edificati in area PEEP, sia che si tratti di alloggi in diritto di superficie sia alloggi in diritto di proprietà.

Inoltre, qualora l'ufficio tecnico riscontrasse che i proprietari delle aree per le quali si chiede l'eliminazione dei vincoli convenzionali non abbiano ottemperato al versamento dell'intero importo, relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, la differenza, rivalutata in base alle variazioni degli ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dalla data di versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile, dovrà essere aggiunta al corrispettivo calcolato ai sensi dell'art.6.

ART.8

CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari. In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi.

In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato.

Il Comune valuterà, congiuntamente all'interessato le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata dal presente regolamento. In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta di trasformazione e valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata o meno del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente una adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

ART.9

NUOVA CONVENZIONE

Per la cessione in diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione dovrà essere redatta nuova convenzione come da schema allegato al presente regolamento sotto la lettera "A".

ART.10

SOTTOSCRIZIONE ATTI CONVENZIONALI

Il Responsabile dell'area tecnica urbanistica è autorizzato alla sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base dello schema sopra richiamato, nonché ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie in corso di redazione degli atti notarili.

ART. 11

MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati ai sensi della presente disciplina, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:

- a) 30% all'accettazione della proposta;
- b) 70% almeno sette giorni prima della stipula dell'atto notarile;

2. Il pagamenti dovranno essere effettuati sul conto corrente dedicato del Comune di Montepaone e le relative quietanze dovranno essere consegnate all'ufficio tecnico del Comune di Montepaone almeno sette giorni prima della stipula del contratto;

ART. 12

STIPULA ATTO NOTARILE

Entro massimo 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione della copia della determina a contrarre dovrà essere stipulato l'atto pubblico avanti il notaio designato. La stipula dovrà avvenire presso la sede del notaio di fiducia comunicato dal richiedente.

Decorso tale termine senza che sia stato stipulato il relativo atto per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile, decorso il quale esso si intenderà rinunciatario e l'Ente riterrà l'acconto versato e procederà all'archiviazione definitiva della pratica.

ART.13

SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ART. 14

IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Tutti gli immobili esistenti in area PEEP assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

ART.15

ULTERIORE ABBATTIMENTO

Ai sensi di quanto disposto dall'art.31 comma 48 della Legge 4448/1998, per come riformulato dall'art.1 comma 392 della Legge 147/2013, e per come meglio precisato dalla sezione delle Autonomie della Corte dei Conti Lombardia con la deliberazione n°10/2015/SEZAUT/QMIG, può essere previsto un abbattimento sino al 50% della quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40% sino al 50%.

La percentuale di abbattimento verrà determinata, dalla G.C. all'interno delle generali valutazioni in tema di programmazione di e di gestione con l'intento di coniugare valorizzazione patrimoniale e d'incentivazione all'utilizzo delle procedure di cui al presente regolamento.

ART.16

DELEGA

Demandare altresì alla Giunta Comunale:

- a) l'approvazione della ricognizione delle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica da inserire nelle procedure per la cessione del diritto di proprietà;
- ~~b) l'approvazione degli schemi dei bandi e la verifica di atti finalizzata alla cessione in diritto di proprietà sulle aree destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica;~~
- ~~c) di apportare eventuali modifiche ed integrazioni allo schema dell'atto di convenzione, che si rendessero necessarie o utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale ad includere clausole d'uso o di rito.~~
- d) (b)l'adozione di ulteriori provvedimenti per l'attuazione del presente regolamento

ART.17

NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di Legge vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera del Consiglio Comunale di approvazione.