

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO
DI
PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE
CONVENZIONI
RELATIVE AD AREE P.E.E.P. - Art. 31 COMMA 45 E SEGG. L. 448/98.**

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. 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima L. 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della Legge 23.12.1998 n. 448;
2. E' altresì regolamentata la soppressione dei limiti di godimento delle aree già cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, della L. 22/10/1971 n. 865.

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 (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.
 - b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'Art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'Art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.

Art. 3

Immobili in diritto di superficie

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area P.E.E.P. 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 dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98.
2. I vincoli principali di cui al comma 1. sono:
 - a) durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una volta sola per eguale durata;
 - b) alienazione dell'immobile in diritto di superficie, previa autorizzazione alla vendita e determinazione del prezzo da parte del Comune, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;
 - c) diritto di prelazione da parte del Comune, sia sulla vendita che sulla locazione dell'immobile.

Art. 4

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e modifica dei termini convenzionatori

1. Secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98, i proprietari di immobili posti in area P.E.E.P., acquistati secondo quanto disposto al precedente Art. 3 (diritto di superficie), 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. 7
2. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti 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. 8 della legge del 28.01.1977 n. 10. I vincoli residui imposti da tale convenzione sostitutiva (determinazione del prezzo) potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 7, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.
3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie siano già trascorsi i venti anni di cui sopra, non si procederà a nuovo convenzionamento e tutti i vincoli si riterranno estinti. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 5

Immobili in diritto di proprietà – eliminazione dei vincoli convenzionali

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di proprietà un immobile in area P.E.E.P. possono richiedere, ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98, la rimozione dei 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 n.865/1971, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile. La rimozione da detti vincoli avverrà tramite stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo Art. 7.

Art. 6

Procedure

1. La richiesta può essere presentata in carta libera oppure utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico reperibili nella sezione modulistica del portale telematico dell'Ente, allegando la seguente documentazione:
 - a) copia dell'atto di assegnazione;
 - b) copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - c) copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
2. Il Comune, entro 30 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 interrompe il termine suddetto che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti. 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 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera o mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica, indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento ed il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto.
4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di cessione (aree in diritto di superficie) o di rimozione dei vincoli (aree in proprietà).
5. Qualora il Comune assicuri la propria disponibilità l'atto conclusivo potrà essere rogato in forma pubblica amministrativa.
6. Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 60 giorni di cui al punto precedente, il procedimento amministrativo si intende concluso.

Art. 7
Calcolo del Corrispettivo

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, 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 e quello di stipula dell'atto conclusivo.
2. **La formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa: $C = ([V_{unit} \times 0,2 \times 0,6 \times K] \times \text{consistenza immobile}) - (O_c \times \text{quota proprietaria richiedente})$** dove:
 - a) **Vunit (valori immobiliari unitari):** valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene;
 - b) **0,2 (percentuale di incidenza valore suolo):** determinata nella misura del 20%;
 - c) **consistenza immobile:** determinata facendo riferimento all'All. C del D.P.R. n. 138/98, tale metodologia di determinazione della superficie è la stessa applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime di cui sopra. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali ed applicando al totale la quota proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali;
 - d) **K (coefficiente di vetustà):** al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si introduce un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso. Per ottenere le percentuali si fa riferimento alle tabelle riportate all'interno della legge 392/1978.

1).....	0 % annuo	tra 1 e 6 anni;
2).....	1 % annuo	tra 7 e 21 anni;
3).....	0,5 % annuo	tra 21 e 50 anni;
 - e) **Oc (oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà):** sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali. Devono essere 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 e quello di stipula dell'atto di cessione o svincolo delle aree. Non comprendono gli oneri sostenuti per opere di urbanizzazione. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.
3. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 31 comma 48 della legge 448/1998, per come riformulato dall'articolo 1 comma 392 della legge 147/2013, può essere previsto un abbattimento del corrispettivo di cui al presente articolo di una percentuale massima del 50%. La percentuale di abbattimento verrà determinata, con eventuale valenza pluriennale, dalla Giunta Comunale all'interno delle generali valutazioni in tema di programmazione e di gestione, con l'intento di coniugare valorizzazione patrimoniale ed incentivazione all'utilizzo delle procedure di cui al presente Regolamento. La Giunta Comunale avrà facoltà di determinare percentuali differenziate tra i beni in diritto di piena proprietà e quelli in diritto di superficie, in particolare attribuendo abbattimenti maggiori per gli immobili in diritto di proprietà. Le percentuali di abbattimento sopra determinate resteranno in vigore fino ad un'eventuale diversa determinazione.

Art. 8
Modalità di pagamento

1. I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 7, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, potranno effettuare il pagamento;
 - a) in un'unica soluzione;

- b) in n°3 rate di uguale importo da versare: la prima alla stipula del contratto, la seconda dopo sei mesi e la terza dopo dodici mesi. A garanzia del puntuale pagamento del debito dovrà essere prodotta polizza fidejussoria di importo pari al debito stesso, aumentato del 5%. in caso di inadempienza o di ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione Comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza incassando l'ammontare della rata/e insolute comprensive del compenso forfettario per spese di esecuzione del 5%.
2. I singoli pagamenti potranno essere effettuati:
- presso la Tesoreria Comunale almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
 - tramite bonifico bancario da effettuarsi almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
 - contestualmente all'atto notarile tramite assegno circolare.

Art. 9

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. 10

Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

- 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.

