

Città di Roseto degli Abruzzi

Provincia di Teramo

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA 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.

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

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. È 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. 8.

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. 8.

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 del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
 - d) estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area;
 - e) attestazione di versamento dei diritti di segreteria;
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 provvede ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che ricomincia 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 richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di cui al punto 3, il procedimento amministrativo si intende concluso e la pratica archiviata.

Art. 7. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo è determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, 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 e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

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

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

dove:

C = Corrispettivo

V_v = Valore venale

O_c = Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

Q_m = Quota millesimale

Art. 8. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione

1. Secondo quanto disposto dal D.M. 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", 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.
2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$C_{RV} = C_c \cdot 48 \times Q_m \times 0,5 \times (A_{DC} - A_{TC}) / A_{DC}$$

dove:

C_{RV} = Corrispettivo rimozione vincoli

$C_c \cdot 48$ = Corrispettivo risultante da art. 31, c. 48, L. 448/98

Q_m = Quota millesimale

A_{DC} = Numero degli anni di durata della convenzione,

A_{TC} = Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$C_{RV_S} = C_{RV_S} \times 0,5$$

dove:

C_{RV_S} = Corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Art. 9. Modalità di pagamento

1. I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui ai precedenti agli artt. 7 e 8, 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 1^a rata alla stipula del contratto;
- la 2^a rata entro sei mesi dalla data di versamento della 1^a rata;
- la 3^a rata entro dodici mesi dalla data di versamento della 1^a rata.

A garanzia del puntuale pagamento del debito deve essere prodotta apposita polizza fideiussoria di importo pari al corrispettivo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale vigente al momento della stipulazione dell'atto. Tale garanzia deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata.

2. I singoli pagamenti potranno essere effettuati:
 - a) presso la Tesoreria Comunale almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
 - b) tramite bonifico bancario da effettuarsi almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
 - c) con PagoPA sul sito <https://www.comune.roseto.te.it/pagopa> almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile
3. In caso di dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'art. 2645-
quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Art. 10. Spese

1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notariili 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. 11. 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.