CITTA' DI BARLETTA

Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile

Città della Disfida

REGOLAMENTO

PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI LEGALI E CONVENZIONALI SU IMMOBILI COSTRUITI NELL'AMBITO DI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e ss.mm.ii.
Le tipologie procedurali sono qui di seguito indicate.

A) TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Potranno accettare la proposta del Comune di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano assegnatari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari in proporzione millesimale dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza.

Il costo della trasformazione è calcolato, in base ai millesimi dell'alloggio rispetto all'immobile in cui lo stesso è collocato, secondo i parametri indicati nell'art. 5 del presente regolamento, redatto in applicazione di quanto previsto dal comma 48 dell'art.31 delle legge 448/98.

Contestualmente alla suddetta trasformazione, i medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli legali e convenzionali.

B) ELIMINAZIONE DEI VINCOLI LEGALI E CONVENZIONALI

Può essere richiesta dai singoli proprietari e/o assegnatari degli alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP la rimozione dei vincoli legali inerenti il prezzo di alienazione e il canone di locazione "legali", nonché di ulteriori vincoli specifici "convenzionali" (a titolo esemplificativo e non esaustivo: obblighi di comunicazione e notifica al Comune e/o ad altri Enti; divieti temporali di rivendita, anche connessi al rilascio dell'agibilità; limiti soggettivi degli acquirenti-, previsti dalle convenzioni urbanistiche ed atti d'obbligo stipulati ai sensi dell'articolo 35, della legge 22 ottobre 1971, n.865), riportati nella convenzione di assegnazione delle aree.

La rimozione dei vincoli può essere richiesta dai soggetti precedentemente indicati **a** condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

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.

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP sarà calcolato secondo i parametri indicati nell'art. 6 del presente regolamento, redatto in applicazione di quanto previsto dal comma 49bis e ter dell'art.31 delle legge 448/98.

Gli interessati possono aderire alla sola opzione A) alla sola opzione B) oppure ad entrambe.

Art.2 - MODALITÀ' DI FORMULAZIONE E DI ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE E DI RICHIESTA DI RIMOZIONE DEI VINCOLI

Ai sensi di quanto previsto dai commi 47 e 48 dell'art.31 della legge n.448/98 e ss.mm.ii., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può avvenire, a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione della proposta da parte dei singoli assegnatari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

Detta accettazione da parte degli assegnatari è facoltativa senza obbligo alcuno, per cui solo chi ritiene utile e vantaggiosa la proposta del Comune può aderirvi. Chi non aderisce conserverà il regime della convenzione stipulata ex art.35 della legge n.865/71 e ss.mm.ii..

La determinazione del corrispettivo relativo alle opzioni di cui al precedente articolo è effettuata in riferimento ai singoli alloggi e loro pertinenze (garage, cantina, ecc.), per la quota millesimale corrispondente ovvero per la totalità nel caso di cooperativa a proprietà indivisa.

L'accettazione della proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la domanda per l'eliminazione dei vincoli, devono essere presentate dagli interessati sugli appositi moduli predisposti dal Comune **(allegato A)**, e devono comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area allegando copia del titolo di proprietà.

Alla modulistica di cui innanzi deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea del condominio, qualora sussista un condominio.

Il Settore Patrimonio procede alla determinazione del corrispettivo sulla base dei criteri di cui ai successivi artt. nn. 5) e 6) ed in conformità a quanto previsto dal commi 48 e 49/bis/ter dell'art.31 della legge n.448/98, comunicandolo all'interessato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec.

L'interessato deve comunicare le proprie determinazioni entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della proposta dell'Amministrazione, nonché indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto ed impegnarsi a comparire nel giorno e nell'ora che gli saranno comunicati dal Comune e d'intesa con lo studio notarile incaricato per la sottoscrizione dell'atto.

La comunicazione di accettazione deve essere corredata della ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari al 10% del corrispettivo dovuto, a titolo di acconto.

La mancata risposta nel termine suddetto (60 gg) sarà intesa comunque come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato, previa comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC all'interessato.

Per gli aventi diritto che decidessero di non aderire inizialmente alla proposta comunale, la determinazione del corrispettivo sarà effettuata al momento in cui il soggetto interessato manifesterà la propria volontà all'iniziativa con apposita nuova richiesta.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dal Comune, in caso di nuova richiesta, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT trascorsi 120 giorni dalla proposta medesima, qualora entro detto termine non venga concluso il procedimento con la stipula notarile.

Le modalità procedimentali previste per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

vengono osservate anche nel caso di richiesta di rimozione dei vincoli.

Art.3 - MODALITA' E TEMPI PER IL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

In sede di stipula la relativa quietanza dell'integrale pagamento del corrispettivo dovuto deve essere esibita al Notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

Art.4 - STIPULA ATTO

La convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sarà rogata a cura di un notaio di fiducia dell'assegnatario, sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione di cui al precedente comma (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di bollo e di quanto altro eventualmente dovuto) sono integralmente a carico dell'interessato.

Art.5 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' (comma 48 art.31 legge n.448/98 e ss.mm.ii.)

Al ricevimento dell'accettazione della proposta, se completa, il Settore Patrimonio comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sulla base dell'art.31 comma 48 della legge n. 448/1998 (come modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013) il quale stabilisce che: ***"****il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal l'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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47"****.***

La Sezione delle Autonomie della Corte dei conti, con la deliberazione n. 10/2015/SEZAUT/QMIG ha dato ai criteri di calcolo una interpretazione che deve ritenersi vincolante che si riporta di seguito: ***"****La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, (...) deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento (...)"****.***

Per ogni singola unità immobiliare, il calcolo del corrispettivo si otterrà applicando la seguente formula:

$$C_1 = [(V \times A) \times X\,\% - (P \times I)] \times M\,\%o$$

Dove:

- C_1 : il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ***V***: il valore del costo dell'area per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà come determinato annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale di determinazione dei prezzi di esproprio delle aree fabbricabili da destinare a residenza e a terziario direzionale commerciale in applicazione dell'art 14 del D.L. 55/93 e ss.mm.ii.;
- ***A*** : superficie delle aree concesse;
- **X**%: percentuale di riduzione pari al 50 %;
- ***P*** : la quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie versato con la convenzione originaria;

I : la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati, verificatasi tra il mese in cui è stato versato P e l'ultimo disponibile alla data del calcolo, su base 100;

M %o: la quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione.

Art.5-bis - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI COSTRUITI IN ZONE PEEEP

Qualora richiesto, il Settore Patrimonio procede, altresì, alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili non residenziali in zone PEEP. Il corrispettivo è calcolato in analogia a quanto previsto per gli immobili destinati ad attività produttive dal comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, sostituito dal comma 1 dell'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273 ***"****Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza****"*** che dispone: "I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

Per ogni singola unità immobiliare destinata a terziario direzionale e commerciale, il calcolo del corrispettivo si otterrà applicando la seguente formula:

$$C_1 = [(V \times A) - (P \times I)] \times M\ \%$$

Dove:

C_1 : il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

V: il valore del costo dell'area per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà come determinato annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale di determinazione dei prezzi di esproprio delle aree fabbricabili da destinare a residenza e a terziario direzionale commerciale in applicazione dell'art 14 del D.L. 55/93 e ss.mm.ii.;

A : superficie delle aree concesse;

P : la quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie versato con la convenzione originaria;

I : la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati, verificatasi tra il mese in cui è stato versato P e l'ultimo disponibile alla data del calcolo, su base 100;

M %: la quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione.

Art.6 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE, NONCHE' DEI VINCOLI CONVENZIONALI

a) Qualora richiesto, il Settore Patrimonio procede, altresì, alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili PEEP, sulla base dell'art.31 comma 49-bis della legge n. 448/1998, (come introdotto dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modificato dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14), in cui si stabilisce che "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'articolo 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 (...)". Detta percentuale, a decorrere dal 1° gennaio 2012, è stabilita dai comuni.

Per quanto sopra il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli legali in questione è calcolato secondo la seguente formula:

$$C_2 = Ci \times Q\%$$

Dove:

C_2 : il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione

C_1 : il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Q%: percentuale di riduzione pari al 50 %.

b) I vincoli convenzionali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, attinenti la rinegoziazione delle unità immobiliari -obblighi di comunicazione e notifica al Comune e/o ad altri Enti; divieti temporali di rivendita, anche connessi al rilascio dell'agibilità; limiti soggettivi degli acquirenti-, previsti dalle convenzioni urbanistiche ed atti d'obbligo stipulati ai sensi dell'articolo 35, della legge 22 ottobre 1971, n.865, potranno essere rimossi, previa corresponsione di un corrispettivo per l'affrancazione degli stessi vincoli convenzionali pari ad € 200,00, per spese amministrative, rivalutato annualmente, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumatore per le famiglie di operai ed impiegati, a cui si sommerà l'eventuale corrispettivo previsto nelle vecchie convenzioni da determinarsi specificatamente.

c) Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, sostituito dal comma 1 dell'art. 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273 "Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza" dispone che: *"I comuni possono cedere in proprieta' le aree gia' concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprieta' e' determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprieta' e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprieta' delle suddette aree non puo' essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".*

Art.7 - 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 di Consiglio comunale di approvazione.

ALLEGATO (A) **-** SCHEMA di accettazione della proposta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di richiesta della rimozione vincoli legali e/o convenzionali - AREE PEEP (Legge 2.12.1998 n. 448 articolo31 commi da 45 a 50).

Marca da bollo € 16,00

Allegato (A)

COMUNE DI BARLETTA
SETTORE PATRIMONIO

SCHEMA di accettazione della proposta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o della richiesta della rimozione vincoli legali e/o convenzionali - AREE PEEP (Legge 2.12.1998 n. 448 articolo31 commi da 45 a 50).

Il sottoscritto .... nato a ..... prov..... il ..... C.F..... .. residente a ..... prov..... via..... n. ..... tel ..... e_mail .... proprietario superficiario / proprietario dell'immobile realizzato su aree PEEP nel Comune di Barletta, via identificato al N.C.E.U.: ....., n. ..... piano ....., con annesse pertinenze,
Foglio..... mappale ..... subalterno.....
Foglio..... mappale ..... subalterno.....

MANIFESTA INTERESSE ALLA

( ) trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile ( ) eliminazione di tutti i vincoli legali e convenzionali ( ) eliminazione di tutti i vincoli convenzionali

CHIEDE

la determinazione del relativo corrispettivo.

ALLEGA:

- copia della convenzione di assegnazione con eventuali atti integrativi;
- copia del permesso di costruire;
- copia del certificato di agibilità;
- copia integrale dell'atto di assegnazione / acquisto;
- copia tabella millesimale di proprietà generale del condominio;
- copia documento di identità in corso di validità;

DICHIARA

di essere:
( ) unico proprietario/assegnatario intestatario del bene ( ) più proprietari/assegnatari del bene con: .....

(in detto caso è necessario allegare dichiarazione di autorizzazione altri proprietari/assegnatari con allegati documenti di identità in corso di validità, e relativi titoli legittimanti)

DICHIARA INOLTRE CHE

( ) l'immobile ha/non ha beneficiato di contributi pubblici,
( ) gli stessi siano stati erogati in conto capitale /o in conto interessi,
( ) in quest'ultimo caso la durata è..... e la data di scadenza del mutuo agevolato

DICHIARA ANCORA ,se coniugato, di trovarsi in regime patrimoniale di:
( ) comunione ( ) separazione dei beni

Il sottoscritto autorizza il trattamento dei propri dati personali, qui resi, ai sensi del D.lgs. n. 196 del 30/06/2003, per le finalità e fino alla conclusione del relativo procedimento.

Firma