

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P., AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI.

Articolo 1
NORME GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge 448/98 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell' art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis è possibile, altresì, eliminare i vincoli previsti nelle convenzioni stipulate in data precedente all'entrata in vigore della legge 17 Febbraio 1992 n. 179 (c.d. legge Ferràrini-Botta) sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree concesse in diritto di proprietà.

La trasformazione di cui sopra e l'eliminazione dei vincoli convenzionali avviene mediante la sostituzione delle convenzioni originarie con una nuova convenzione di cui all'art. 8 commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n.10 alle seguenti condizioni:

- 1) Quest'ultima avrà una durata pari a 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- 2) In cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo i parametri indicati nel prospetto allegato (lettera A) nel quale sono specificati i criteri per la sua determinazione, redatto ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 448/98 e s.m.i.;

La procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sarà facoltativa per i cittadini e avverrà a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze per la quota millesimale corrispondente, dietro un pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi della precedente lettera 2).

Ai sensi della più volte citata legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nel Piano di Zona 167 P.E.E.P., già concesse in diritto di superficie e in proprietà;

Ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge 23.12.1998 n. 448 e s.m. i., possono richiedere la rimozione dei vincoli previsti nelle originarie convenzioni, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi costruiti in aree concesse sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà, nel Piano di zona suddetto, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Articolo 2

DEFINIZIONI

Diritto di superficie:

È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costruiti nel Piano di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del comune mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario.

Diritto di proprietà:

È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile italiano). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

Articolo 3

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il Comune di Fratta Todina a partire dagli anni '70, in tempi diversi, ha concesso in diritto di superficie *all'ex I.A.C.P. (oggi ATER)*, nonché a Cooperative Edilizie, aree inserite nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare – ZONE P.E.E.P.), *ovvero delimitate ai sensi dell' art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.*

Con le convenzioni stipulate all'ora con *l'ex I.A.C.P.* e le Cooperative, il Comune concedeva in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per ulteriori anni 99, le aree ricadenti nel P.E.E.P. Nelle convenzioni è prescritto l'obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare. La convenzione, inoltre, impone dei vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto in caso di locazione dell'immobile. Tali vincoli si protraggono per tutta la durata della convenzione, alla scadenza della quale il terreno e l'immobile in esso realizzato ritornano nella piena disponibilità dell'Ente.

Il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà proprio perché il terreno su cui è costruito rimane di proprietà del Comune. Di conseguenza il valore di mercato dell'appartamento diminuisce ogni anno man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie.

Con la trasformazione del Diritto di superficie in Diritto di Proprietà l'assegnatario del lotto usufruisce dei seguenti vantaggi:

- a) diviene proprietario esclusivo dell'area su cui è edificato l'immobile;
- b) non deve pagare nessuna somma allo scadere dei 99 anni per il rinnovo della convenzione.

La vecchia convenzione vigente per 99 anni viene sostituita con un'altra di durata pari a 20 anni, meno il tempo trascorso tra la data di stipula della vecchia convenzione e quella nuova. Si precisa che, qualora sia già trascorso tale periodo di 20 anni, la convenzione non prevederà alcuna durata.

Articolo 4

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Oltre alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in aree P.E.E.P. possono, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali. Tale procedura interessa non solo gli assegnatari di alloggi costruiti in aree concesse in diritto di superficie ma anche gli assegnatari di alloggi costruiti nelle aree concesse in diritto di proprietà. Anche queste convenzioni sono gravate da vincoli: in particolare sussiste l'obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare stabiliti per legge e decorsi novantanove anni, invece, decadendo quest'ultimo subentra l'obbligo per il proprietario di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione originaria rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

Con l'eliminazione dei vincoli convenzionali l'assegnatario del lotto usufruisce del seguente vantaggio: non avrà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Può essere richiesta la rimozione dei vincoli convenzionali alle seguenti condizioni:

Che sia scaduto il periodo di validità del piano P.E.E.P., nel quale sia stato realizzato l'alloggio del richiedente;

Che siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree P.E.E.P. da parte dell'Amministrazione Comunale;

Che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;

Che sia già trascorso dalla data della stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di 15 anni in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;

Che si già trascorso dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione un periodo di 5 anni;

Che venga stipulata una convenzione che vada sostituire tutte le convenzioni vigenti, redatta secondo lo schema tipo, riportato alla lettera B.

Che sia stato effettuato il pagamento di un corrispettivo (calcolato per la quota corrispondente all'alloggio) aggiuntivo rispetto a quello previsto per la trasformazione del diritto di superficie, ripartendo proporzionalmente su 20 anni il 60 per cento del valore venale dell'area. I 20 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale;

La percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta al 3% (tre) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale; dai 20 ai 19 anni alla scadenza ventennale = 60,00 % del valore venale area

dai 19 ai 18 anni = 57,00 %
dai 18 ai 17 anni = 54,00 %
dai 17 ai 16 anni = 51,00 %
dai 16 ai 15 anni = 48,00 %
dai 15 ai 14 anni = 45,00 %
dai 14 ai 13 anni = 42,00 %
dai 13 ai 12 anni = 39,00 %
dai 12 agli 11 anni = 36,00 %
dagli 11 ai 10 anni = 33,00 %
dai 10 ai 9 anni = 30,00 %
dai 9 agli 8 anni = 27,00 %
dagli 8 a 7 anni = 24,00 %
dai 7 ai 6 anni = 21,00 %
dai 6 ai 5 anni = 18,00 %
dai 5 ai 4 anni = 15,00 %
dai 4 ai 3 anni = 12,00 %
dai 3 ai 2 anni = 9,00 %
dai 2 ai 1 anno = 6,00 %
da 12 mesi a 0 mesi = 3,00 %

Qualora siano trascorsi oltre 20 anni dall'originaria convenzione, quindi, l'aliquota da applicare sarà quella minima al 3%.

In seguito alla rimozione del vincolo, l'alloggio potrà essere venduto o affittato 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.

Articolo 5

COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Il corrispettivo dovuto è calcolato sulla base prospetto allegato (lettera A) nel quale sono specificati i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli, redatto ai sensi dei commi da 45 a 50 della Legge 448/98, art. 31 e successive integrazioni e modificazioni.

Tale corrispettivo sarà aggiornato annualmente secondo la variazione percentuale dell'indice ISTAT, e verrà determinato con Deliberazione di Giunta Comunale.

L'importo totale dovrà essere pagato per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

Il corrispettivo dovuto potrà essere rateizzato su richiesta degli interessati, nei modi e nelle forme stabilite dalla Giunta Comunale.

Articolo 6

ITER AMMINISTRATIVO

I soggetti interessati dovranno chiedere l'avvio delle procedure formulando apposita richiesta, utilizzando l'apposito modello (Allegato C) predisposti dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia e scaricabile dal sito istituzionale www.comune.frattatodina.pg.it.

La richiesta potrà interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato

sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà, e a tale richiesta dovranno essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà al singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- copia conforme all'originale del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera).

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio Urbanistica comunicherà con raccomandata AR all'interessato il corrispettivo dovuto.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata entro la data di stipula della nuova convenzione.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla base dello schema di convenzione allegato alla lettera B.

Per la stipula del contratto l'assegnatario dell'immobile potrà scegliere un notaio di propria fiducia oppure, a scelta, l'atto potrà essere rogato dal Segretario del Comune di Fratta Todina autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 63 dello Statuto Comunale e dell'art. 97, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000.

Articolo 7

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese fiscali e notarili inerenti la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli, nonché tutte le eventuali spese ad essa conseguenti saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi P.E.E.P.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni normative citate in premessa e a tutta la normativa di settore.