



COMUNE DI PAULILATINO

Provincia di Oristano

Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP

ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, e s.m.i. ed in quelle di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del 02.02.2024

Art. 1. - OGGETTO

Il presente regolamento, redatto ai sensi della L. 23/12/1998 n. 488, art. 31 commi 45 e seguenti, disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani PEEP approvati ai sensi della L. 865/1971 e delle aree relative all'edilizia convenzionata ai sensi della L. 10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001; il regolamento disciplina altresì la procedura per lo scioglimento dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 864/1971 e s.m.i. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Art. 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare; - L. 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- L. 23/12/1998 n. 488, art. 45-49 ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- D.L. 31/05/2021 n. 77 e legge di conversione n. 108/2021 art. 22 bis Modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
- D.L. 21/03/2022 n. 21 e legge di conversione del 20/05/2022 n. 51 – art. 10 quinquies.

Ai sensi della L. 488/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 162/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L. 865/1971.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter, le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Art. 3 – TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ

Il diritto di superficie è il diritto del proprietario di un terreno di far realizzare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Il diritto di superficie consente di disporre per un periodo limitato nel tempo dell'immobile realizzato sull'area di proprietà del Comune. Alla scadenza del tempo indicato nella convenzione, se la concessione non è rinnovata a fronte di un corrispettivo, gli alloggi diventano di proprietà del Comune.

Per tutta la durata delle convenzioni, gli immobili sono soggetti a limitazioni relative al loro uso e al prezzo (*vincoli relativi alla determinazione del prezzo da parte del Comune in caso di vendita o del canone di affitto in caso di locazione, alienazione o locazione a soggetti aventi requisiti previsti dalla normativa vigente in materia; diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita*) tali limitazioni comportano un deprezzamento dell'immobile.

E' possibile acquistare la piena proprietà della quota millesimale dell'area condominiale e sopprimere o ridurre i vincoli gravanti sull'abitazione.

Si precisa che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si intenderà effettuato, oltre che sulla/e mera/e u.i. (appartamento e/o garage e/o ecc.) anche su tutte le eventuali quote millesimali di tutte le pertinenze ad uso esclusivo e/o condominiale e di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. di riferimento.

Art. 4 – SOGGETTI LEGITTIMATI

I soggetti legittimati a chiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ex art. 31 comma 47 e seguenti della L. 448/1998 e ad attivare la procedura per lo scioglimento dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 864/1971 e s.m.i. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001a modifica dei termini della convenzione, sono i seguenti:

- i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della L. 167/1962 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

Art. 5 – PROCEDURA

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta, come da art. 4 del presente regolamento, possono presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o istanza di scioglimento dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, secondo la modulistica predisposta dall'ufficio tecnico.

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico notarile, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 488/1998 e s.m.i. e riportato all'art. 6 del presente regolamento.

Qualora il Comune si limiti a cedere la proprietà, con conseguente trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà, rimangono in vigore tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria.

Art. 6 – CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione in proprietà sarà calcolato in base all'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998:

“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, 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. 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. (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)".

Ai fini della determinazione del suddetto corrispettivo, è stato necessario procedere alla preventiva **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE.**

Per la determinazione del Valore Venale dell'area, si è fatto riferimento al valore dell'edificio nell'abitato di Paulilatino desunto dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da cui è scaturito un valore degli immobili variabile tra 400 e 600 €/mq. Con Delibera di C.C. n. ____ del 02.02.2024, è stato ritenuto congruo assegnare alle aree in esame il valore medio di **500 €/mq.**

Da questo valore, si è addivenuti ad un **valore venale dell'area di 100 €/mq,** scaturita dal rapporto tra la percentuale di incidenza tra edificio e terreno, ed i valori OMI del 2023, determinato come di seguito:

- incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificio: può variare dal 10%-30%, nel caso delle aree in esame è stato ritenuto congruo assegnare il valore medio del 20%, per cui il valore dei terreni edificabili nell'abitato di Paulilatino è risultato essere pari a 100 €/mq (€/mq 500 x 20%);

Articolo 6a -DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già acquisite in diritto di superficie (C48) sarà calcolato, ex art. 31, comma 48 della L. 448/1998, applicando la seguente formula:

$$C48 = [0,6 \times VAREA] - ODS$$

Dove:

C48= corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

VAREA = valore venale dell'area, stimato secondo i criteri di cui ai punti sopra;

0,6 = abbattimento al 60%

ODS = oneri già versati per la 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 in cui è comunicato il corrispettivo ai fini della stipula dell'atto di cessione delle aree.

Tale corrispettivo, riferito all'intera area di pertinenza del fabbricato costruito sulla base della convenzione ex L 865/1971, sarà ripartito tra le singole unità immobiliari in ragione dei millesimi di proprietà.

Articolo 6b - ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (C49bis) relativi alla alienazione- locazione degli immobili e loro pertinenze nonché dei requisiti soggettivi, in applicazione e nel rispetto di quanto sancito dall'art. 31, commi 49bis e 49ter e dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed in ottemperanza al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, viene determinato applicando la seguente formula:

$$C49bis = C48 \times 0,5 \times QM \times (ADC - ATC) / ADC = [0,6 \times VAREA - ODS] \times 0,5 \times QM \times (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

C49bis = corrispettivo rimozione vincoli

C48= corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

QM= Quota Millesimale dell'unità immobiliare (dovuta nel caso di condomini)

VAREA = valore venale dell'area stimato secondo i criteri di cui sopra

ODS = oneri versati per la 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 in cui è comunicato il corrispettivo ai fini della stipula dell'atto di rimozione vincoli.

ADC = numero degli anni di durata della convenzione (per la cessione del diritto di superficie = 30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione)

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione per la cessione del diritto di superficie, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore C_{49bis} è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari al 0,5 secondo la seguente formula:

$$C_{49bis} = C_{49bis} * 0,5$$

Art. 7 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

- I soggetti interessati e abilitati alla richiesta presentano all'ufficio Tecnico del Comune di Paulilatino istanza in bollo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o rimozione dei vincoli, e contestuale attestazione di versamento delle spese di istruttoria, determinate in € 100,00, nel rispetto della Delibera di C.C. n. _____ del 02.02.2024.
- Il Responsabile del Procedimento, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o consegnata direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente. I 90 giorni di cui sopra potranno essere interrotti per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.
- Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta;
- Farà seguito la stipula di atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.
- La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.
- La stipula dell'atto, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata, e presentazione di garanzia fidejussoria, in caso di ricorso alla dilazione. A tal fine la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto.
- Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 180 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte dell'Ufficio Tecnico, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

Art. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO.

Il pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, o per l'affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- a) in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- b) su richiesta di parte, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 48 L 448/1998 e ss.mm.ii., - per gli importi superiori a € 5.000,00 - con dilazione di pagamento del corrispettivo maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria.

- c) In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o di rimozione dei vincoli, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 -quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e presentazione della garanzia fideiussoria.

La dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- a) una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- b) massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e il pagamento della prima rata nei successivi 30 giorni. Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Paulilatino mediante la piattaforma digitale PagoPA.

Art. 9 - SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili, di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.