

COMUNE DI MATERA
SERVIZIO PATRIMONIO

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE
AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. RIMOZIONE DEI
VINCOLI DI INALIENABILITA' E DI GODIMENTO DECENNALI E
VENTENNALI.**

**RIMOZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE
MASSIMO DI LOCAZIONE PER LE AREE CONCESSE SIA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE SIA PER QUELLE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

PREMESSA

L'art. 31 commi, da 45 a 50, della legge 23.12.1998 n.448, concede ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie. Questa possibilità si riferisce alle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18.04.1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della medesima legge n.865/1971.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree, può avvenire 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 pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della citata legge n.448/1998.

L'art.5, comma 3bis, della legge n.106/2011 ha modificato il citato art.31 della legge n.448/1998 introducendo i commi 49-bis e 49-ter, in forza dei quali possono essere rimossi i vincoli relativi sia alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze che del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n.380/2001, (già art.8 della legge n.10/1977).

L'applicazione dell'art.5 comma 3bis, della legge n.106/2011 è subordinata alla condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e può avvenire mediante stipula di 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 dell'art. 31, comma 48, della legge n.448/98.

La percentuale di cui all'art.31, comma 49-bis, della legge n.448/98, sarà stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 28 agosto 1997, n.281.

La legge 24 febbraio 2012, n.14, art. 29, comma 16 undecies, ha modificato il comma 49-bis introdotto dalla legge n.196/2011, eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e ha affidato, alla scelta discrezionale dei comuni, la determinazione di eventuali riduzioni del corrispettivo per l'affrancazione di cui alla medesima norma.

ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in diritto di proprietà delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (E.R.P. e piani di Zona) di cui alla legge 18.04.1962 n.167, nonché degli artt.27 e 51 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, sia per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie sia per quelli realizzati su aree concesse in diritto di proprietà, di cui all'art.35 comma 8 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., precedentemente all'entrata in vigore della legge n.179/1992 con convenzioni di cui all'art.8 commi 1-4-5- Legge n.10/77 ora art.18 DPR n.380/2001.

ART. 2 AREE AMMESSE

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, si intendono:

- le aree di cui all'art.31, comma 45 della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio Comunale.
- le aree di cui all'art.31, comma 49 bis e comma 49 ter, della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di proprietà ricadenti all'interno del Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio comunale.

ART. 3 SOGGETTI AMMESSI

- 1) 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, nonché richiesta di rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento
- 2) 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 49 bis, della legge 23.12.1998 n.448, possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art.35 della legge 865/1971, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
- 3) I singoli proprietari degli immobili, realizzati in forza di convenzioni stipulate ai

sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001 (già art.8 della legge n.10/1977), possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui sopra, ai sensi dell'art.31, comma 49 ter, della legge 23.12.1988 n.448 e s.m.i. a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ART.4 CONDIZIONI GENERALI

Tutti i soggetti di cui al precedente art.3 possono richiedere la trasformazione in diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di concessione delle aree, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) Che sia scaduto il periodo di validità del piano P.E.E.P. nel quale è stato realizzato l'alloggio del richiedente;
- b) Che siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree P.E.E.P. da parte del soggetto assegnatario (cooperativa/consorzio etc.);
- c) Che sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione /cessione dell'area, un periodo di cinque anni.
- d) Che siano state cedute al Comune o in alternativa monetizzate le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione.
- e) Che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziali che di quelle destinate ad opere di urbanizzazione e di quelle destinate a standard purché tale obblighi non vengano assorbiti dal calcolo per la determinazione del corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.
- f) Nel caso in cui non sia ancora noto il costo suolo relativo alla clausola "salvo conguaglio" riportato nelle convenzioni di assegnazione delle aree, si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, previo inserimento nella convenzione aggiuntiva della clausola: "salvo conguaglio costo suolo."

ART. 5 DOMANDA

La domanda per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli convenzionali, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, anche per le aree concesse in diritto di proprietà, dovrà essere, di norma, redatta in carta semplice, su apposita modulistica predisposta dal Comune, deve indicare i dati anagrafici e codice fiscale del richiedente, gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

La domanda può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) Copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà

- superficiaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice, assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) Copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) Copia conforme all'originale della tabella "A" (millesimi di proprietà generale), del regolamento del condominio con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e.
- d) Copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta ecc.).

ART. 6 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRAFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE PER PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'Ufficio competente, sulla scorta della determinazione assunta sul valore dei terreni ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U), nell'anno in cui viene presentata la domanda, procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base della seguente formula:

$C_1 = [(V.A. \times 60\% \times V.E.) - (P \times I) \times M:1.000]$; dove:

- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- V.A. è il valore venale attuale dell'area ai fini I.M.U
- V.E. è Volume Edificato
- P è il corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente versato.
- I è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali.
- M è la quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola unità immobiliare oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali.

Qualora la detrazione di cui al precedente $(P \times I)$ risulti superiore all'importo $(V.A. \times 60\%)$ è esclusa, ai sensi dell'art. 31 – comma 49 – della legge n.448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

La percentuale del 60% è stabilita dal comma 48 dell'art.31 della legge 448/98.

E' comunque dovuto un importo minimo fisso di € 1.500,00 (millecinquecento) nel caso in cui il corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 art.31 della legge 448/98, risultasse pari o inferiore a tale importo. Esso è sottoposto a rivalutazione monetaria annuale in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, da applicarsi dall'anno successivo a quello di approvazione del presente regolamento.

Nel caso di rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone di locazione degli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di

superficie , per i quali non è trascorso il periodo massimo di ventanni, il corrispettivo dovuto al Comune è pari al 50% (cinquanta per cento) di C1.

Nel caso in cui C1 fosse minore o uguale a 0 (zero) è comunque dovuto un importo minimo di € 750,00, (pari al 50% dell'importo fisso dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà).

ART.-7 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

Entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o dalla data del completamento della stessa, l'Ufficio Comunale competente, procede alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli alloggi P.E.E.P., il cui ammontare è pari ad una percentuale pari al 50% del corrispettivo di cui al precedente articolo 6, diminuito di una misura percentuale pari a 1,33% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza naturale dei vincoli, stabilita in anni cinque dal rilascio del certificato di agibilità, dall'art. 29, comma 16-undecies, della L.14/2012.

La percentuale dell'1,33% è determinata applicando al 40% del valore venale dell'area spalmato su trent'anni.

E' comunque dovuto un importo minimo fisso di € 750,00 (settecentocinquanta) nel caso in cui il corrispettivo determinato come sopra risultasse inferiore a tale importo.

Detto importo è sottoposto a rivalutazione monetaria annuale in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, da applicarsi dall'anno successivo a quello di approvazione del presente regolamento.

La possibilità di richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e locazione degli immobili viene concessa anche a coloro che hanno effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ART.-8 PROPOSTA E ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 6 il Comune trasmetterà, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata (P.E.C.) al richiedente, la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei vincoli convenzionali contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n.448/1998, calcolato come indicato al precedente art.6.

Entro i 30 (trenta) giorni successivi al ricevimento della proposta, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, eseguito con le modalità indicate nella predetta comunicazione, della rata di acconto di importo non inferiore al 10% (diecipercento) del corrispettivo dovuto. L'ammontare del corrispettivo comunicato dall'Ufficio Comunale, resta 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.

ART.-9 PROPOSTA ED ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 7, l'Ufficio Comunale competente, trasmetterà, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata (P.E.C.), al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo. Entro i 30 (trenta) giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, eseguito con le modalità indicate nella predetta comunicazione, della rata di acconto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del corrispettivo dovuto.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dall'Ufficio Comunale, resta 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.

Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.i.m.

ART.-10 FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE IN PROPRIETA' E DELLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

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 relativi all'alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art. 31 della legge n.448/1988, in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente.

All'atto della stipula della convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinato, ai sensi dell'art. 20 della legge n.179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 – comma 46 – della legge n.448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art.18 del D.P.R. n.380/2001 (trenta anni), diminuita del tempo necessario fra la data della stipula della convenzione originaria e quella stipulata della nuova convenzione, per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

ART.-11 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio, ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti: la rata in acconto al momento dell'accettazione della proposta e l'importo a saldo entro la

data di stipula della nuova convenzione.

La seconda rata, a richiesta dell'interessato, potrà essere rateizzata in un massimo di anni sette da versare in rate mensili con una rata minima di €100,00 da corrispondere a decorrere dal mese successivo alla data di accettazione della proposta di determinazione del corrispettivo.

In tal caso all'importo dovuto saranno aggiunti gli interessi legali decorrenti da tale data fino alla scadenza dell'ultima rata e la stipula della convenzione avverrà dopo il pagamento di tutte le rate del piano di dilazione.

Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi sono subordinate all'estinzione a saldo del residuo debito nella misura accertata dal Comune, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione, a condizione che il suddetto importo non venga assorbito dal calcolo del corrispettivo per la trasformazione.

ART. 12 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 approvazione.

Al presente regolamento sono allegati:

- a) Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- b) Schema di convenzione per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi e loro pertinenze, realizzati su aree PEEP cedute in diritto di proprietà.