



COMUNE DI SAN LORENZO IN CAMPO
(Provincia di Pesaro e Urbino)

REGOLAMENTO COMUNALE 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.

(Articolo 31, comma 45 e segg. – L.448/98 e s.m.i.)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30/03/2017

ARTICOLO 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. E' 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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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:

-durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una volta sola per eguale durata;

-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;

-diritto di prelazione da parte del Comune, sia sulla vendita che sulla locazione dell'immobile.

ARTICOLO 4 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E MODIFICA DELLE CONVENZIONI

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 del presente regolamento.

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. 18 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i. (già 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. 7 del presente regolamento.

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.

ARTICOLO 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. dall'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. 7.

ARTICOLO 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:

- copia dell'atto di assegnazione;
- copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;

2. Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al punto 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 provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che continuerà 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 60 giorni di cui al punto precedente, il procedimento amministrativo si intende concluso.

ARTICOLO 7 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, 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 di stipula dell'atto conclusivo.

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

$$C \text{ (Corrispettivo)} = V \text{ area} \times 60\% - (O_c \cdot \text{quota proprietaria richiedente})$$

dove:

1 - **V area**: valore venale dell'area determinato dal prodotto (**$V_u \times Sup. Comm. \times 20\%$**) e comunque non inferiore al valore derivante dall'applicazione del valore unitario stabilito nelle

deliberazioni annuali relative al valore degli immobili ai fini IMU dell'area interessata moltiplicato per la consistenza dell'area stessa determinata in m².

a) Vu (valore immobiliare unitario): valore venale dell'immobile immobiliari in €/m² acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative alla zona del Comune di San Lorenzo in Campo ed ai dati all'ultimo semestre di riferimento disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore sarà determinato per una quota tra il massimo ed il minimo del valore unitario di mercato inversamente proporzionale alla vetustà dell'immobile su una scala di anni 15 (20 anni – 5 anni dove 20 sono gli anni di durata minima della convenzione prevista e 5 anni il periodo minimo entro il quale non è comunque possibile richiedere lo svincolo dalla convenzione) e sarà determinato dalla seguente formula:

$$Vu = (Vmax - Vmin) \times T/15 + Vmin$$

dove:

Vmax: Valore unitario massimo in €/m²

Vmin = Valore unitario minimo in €/m²

T = anni rimanenti di validità della convenzione (max 15 per immobili di 5 anni, min 0 per immobili di 20 anni)

b) 20% percentuale di incidenza valore Area di sedime: come da prassi consolidata è determinata nella misura del 20% del valore venale dell'immobile;

c) Sup. comm.: Superficie Commerciale dell'immobile determinata ai sensi della Norma UNI 10750 come riportato nello schema seguente:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

25% dei balconi e terrazze scoperte;

35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);

35% dei patii, cavedi e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;

10% dei giardini di ville e villini.

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

effettuato con i criteri seguenti:

75% dei garage;

75% dei box e posti auto coperti;

75% delle cantine

30% dei box e posti auto scoperti;

2 - **Oc** (oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà): sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali. Devono essere 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 o svincolo delle aree. Non comprendono gli oneri sostenuti per opere di urbanizzazione. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

ARTICOLO 8 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 7, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, potranno effettuare il pagamento:

- in un'unica soluzione tramite bonifico bancario da effettuarsi prima della stipula dell'atto notarile;
- in n. 3 rate di uguale importo da versare: la prima con versamento antecedente la stipula del contratto, la seconda dopo sei mesi e la terza dopo dodici mesi.

A garanzia del puntuale pagamento del debito dovrà essere prodotta polizza fidejussoria di importo pari al debito stesso, aumentato del 5%. In caso di inadempienza o di ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione Comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza incassando l'ammontare della rata/e insolute comprensive del compenso forfettario per spese di esecuzione del 5%.

ARTICOLO 9 - SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili 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.

ARTICOLO 10 - IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

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.

ARTICOLO 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel caso in cui gli immobili oggetto di richiesta abbiano usufruito di riduzioni dell'importo del Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costo di Costruzione) ai sensi del comma dell'Art. 18 del D.P.R. 380/01 (già legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6), nei casi in cui la convenzione non risulti decaduta ovvero non essendo trascorsi 20 anni dall'inizio di validità della Convenzione, dovrà essere corrisposta la differenza tra il Contributo di Costruzione versato e quello dovuto al momento del rilascio del titolo abilitativo rivalutata 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 o svincolo delle aree.
