



Comune di Montale

Provincia di Pistoia

Via A. Gramsci, 19 - 51037 -
Montale Tel. 05739521 -
Fax. 057355001
CF. 80003370477
p. IVA 00378090476

www.comune.montale.p

t.it e.mail:

urbanistica@comune.montale.pt.it; PEC :

comune.montale@postacert.toscana.it;

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI PEEP ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA L 448/98

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 43 del 05.06.2018
modificato con delibera Consiglio Comunale n. 59 del 15.07.2022

ART. 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 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima, così come disposto dai commi dal commi dal 45 al 50 dell'art. 31, 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. 865/71.

ART. 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 (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, concesse in diritto di superficie, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della L 448/98 e smi. In tale fattispecie sono compresi anche gli immobili realizzati in area PEEP da enti pubblici (ex IACP, ATER ed altri) ed alienati agli assegnatari o ai loro familiari conviventi ai sensi della L 560/93.
 - b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/1971, concesse in diritto di proprietà, possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della L 448/98 e smi.

ART. 3 IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area PEEP 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 dal comma 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98.
2. I principali vincoli di cui al comma 1, sono:
 - a) durata del diritto di superficie;

b) alienazione o locazione dell'immobile in diritto di superficie, con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella convenzione e/o nella normativa vigente in materia.

ART. 4

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. Secondo quanto previsto dai commi 45 e seguenti dell'art. 31 della L 448/98, i proprietari di immobili posti in area PEEP, acquistati in diritto di superficie secondo quanto disposto al precedente art. 3, 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.
2. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti (20) 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 del DPR 380/01 e dell'art. 187 della LR 65/14.
3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà siano già trascorsi i venti (20) anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, non si procederà al nuovo convenzionamento di cui al comma precedente. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.
4. Oltre alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, i proprietari di unità immobiliari realizzate in aree PEEP possono richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 7, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.

ART. 5

IMMOBILI IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di proprietà un immobile in area PEEP possono richiedere, ai sensi del comma 49 bis dell'art. dall'art. 31 della L 448/98, la rimozione dei vincoli convenzionali verso le singole unità immobiliari e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L 865/71, dopo che siano trascorsi almeno cinque (5) 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.
2. I suddetti vincoli convenzionali riguardano l'obbligo per il proprietario di vendere o affittare l'unità immobiliare solo a soggetti in possesso di determinati requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare stabiliti per Legge, nonché l'obbligo per il medesimo 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 ISTAT.

ART. 6

PROCEDURE

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio competente reperibili nel sito istituzionale dell'Ente, allegando la seguente documentazione in copia:
 - a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
 - b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruito l'unità immobiliare;
 - b) atto di assegnazione ed eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - c) visura catastale e planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze;
 - d) tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - e) certificato di abitabilità/agibilità o estremi per recuperarlo nell'archivio comunale;

- f) determinazione della consistenza dell'immobile, redatta da Tecnico Abilitato facendo riferimento all'allegato C del DPR 138/98, e alle "Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani per la Rilevazione dei Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio;
- g) qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento.
2. Il Comune, entro ~~60~~ **90** giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 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 sospende il termine suddetto. Dalla data di integrazione degli atti richiesti continuerà a decorrere il termine per il calcolo del corrispettivo. 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 comma precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento ed il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 90 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.
4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, da redigere secondo gli atti allegati in bozza al presente Regolamento.

ART. 7 CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Secondo quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della L 448/98, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di 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 di stipula dell'atto conclusivo.
2. La formula di calcolo del corrispettivo (**CORR**) risulta così espressa:

$$\text{CORR} = ((\text{VOMI} \times 0,20 \times 0,60 \times \text{VETU}) \times \text{SCOM}) - (\text{CONC} \times \text{MILL})$$

dove:

- a) **VOMI** (Valori Immobiliari Unitari): sono i valori immobiliari in €/mq, acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; deve essere considerato il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene.
- b) **0,20** (Incidenza Valore Suolo): è la percentuale di incidenza del valore del suolo, determinata nella misura del 20% del valore dell'unità immobiliare interessata, come determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) **0,60** (Riduzione di Legge): è la percentuale di riduzione del Valore di Mercato, assicurata dal disposto legislativo in materia;
- d) **VETU** (Coefficiente di Vetustà): al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si introduce un coefficiente riduttivo, che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso, come determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per ottenere il coefficiente K, si assumono le seguenti riduzioni in percentuale per arco temporale:

ARCO TEMPORALE	VALORE UNITARIO	INTERVALLO VALORE
tra 1 e 5 anni	0 % annuo	1
tra 6 e 30 anni	1,00 % annuo	da 0,99 a 0,75
oltre 30 anni	0,50 % annuo	da 0,745 a 0,65

e) **SCOM** (Consistenza dell'Immobile): è la Superficie dell'immobile, determinata facendo riferimento all'Allegato c) del DPR 138/98 e alle "Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani per la Rilevazione dei Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio, che è la stessa applicata dall'Agenzia per la redazione delle stime dei Valori Immobiliari;

f) **CONC** (Oneri di Concessione del Diritto di Superficie o di Cessione della Proprietà): sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e da considerarsi al netto degli oneri di urbanizzazione eventualmente scomputati. 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;

g) **MILL** (quota millesimale): per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

3. I proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP possono richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali sia degli alloggi costruiti in aree concesse in diritto di superficie che per quelli costruiti su aree concesse in diritto di proprietà.

4. Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili, realizzati in aree PEEP già convenzionate ai sensi dell'art. 35 della L 865/71, è pari al corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "**CORR**", sopra riportato, ridotto in relazione alla durata residua della convenzione originaria ed è determinato come segue:

$$\text{COEV} = \text{CORR} \times \text{PRID}$$

dove :

a) **COEV**: è il Corrispettivo per l'Eliminazione dei Vincoli Convenzionali;

b) **CORR**: (Corrispettivo per la Trasformazione del Diritto) è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui al comma 2 del presente articolo;

c) **PRID**: (Percentuale Riduttiva) è la percentuale di riduzione del corrispettivo, calcolata ripartendo proporzionalmente su venti (20) anni il cinquanta (50) per cento del valore del Corrispettivo di Trasformazione secondo la seguente tabella, in cui il periodo di riferimento si calcola a partire dalla data di stipula della convenzione originaria fino alla data della richiesta del proprietario dell'unità immobiliare interessata alla rimozione del vincolo:

tra 5 e 10 anni	50%
tra 10 e 15 anni	40%
tra 15 e 20 anni	30%
oltre 20 anni	20%

5. In seguito alla rimozione del vincolo convenzionale, l'unità immobiliare potrà essere venduta o affittata 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.

ART. 8 **MODALITÀ DI PAGAMENTO**

1. 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 oppure, per importi superiori a Euro 2.000,00, con pagamento rateizzato secondo le seguenti modalità:

- 1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e/o rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);
- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 4° rata, a saldo, pari al restante 25%, entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata;

ed alle seguenti condizioni:

- nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e prima della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata

idonea garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

- la garanzia a prima richiesta dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata;

- la polizza fidejussoria dovrà indicare gli importi delle tre rate garantite con relative scadenze;

- la scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

2. I pagamenti potranno essere effettuati tramite il portale PagoPA almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile.

ART. 9 SPESE

1. 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.

ART. 10 IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. 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.