



CITTÀ DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

P.zza G.Garibaldi, 6 - 00033 CAVE (Rm)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE ALLE AREE P.E.E.P. - ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N 448/98. - DECRETO MINISTERO ECONOMIA E FINANZE 28 SETTEMBRE 2020, N. 151 RECANTE "RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMOBILI COSTRUITI IN REGIMI DI EDILIZIA COVENZIONATA".

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. del

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. 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 dal 45 al 50 della Legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii.

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.

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 (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 convenzionali ai sensi decreto del MEF del 28 settembre 2020 n° 151;

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 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi decreto del MEF 28 settembre 2020 n° 151.

ART. 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 e ai sensi decreto del MEF 28 settembre 2020 n° 151.

2. I vincoli principali di cui al comma 1, sono:

- durata del diritto di superficie pari ad anni 99;
- alienazione o locazione dell'immobile in diritto di superficie, prezzo massima di cessione, con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella convenzione, nel regolamento per la cessione delle aree PEEP e 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 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.

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. 8 della legge del 28.01.1977 n. 10 (ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001).

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 anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, non si procederà a nuovo convenzionamento. 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 alloggi realizzati in aree PEEP possono richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 7 punto 4.

ART. 5

Immobili in diritto di proprietà — eliminazione dei vincoli convenzionali

1. I soggetti che hanno già 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 (ai sensi della Legge n 51 del 2022 ex D.L. n 21 del 2022) la rimozione dei vincoli convenzionali verso le singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge n.865/1971e ss.mm.ii. , 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 o scrittura privata autenticata a seguito di richiesta delle persone fisiche, che vi abbiano interesse, e previo versamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 della Legge n 51 del 2022 , calcolato ai sensi del successivo art.7.

2. I suddetti vincoli convenzionali riguardano l'obbligo per il proprietario 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, 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 Tecnico reperibili nel sito istituzionale dell'Ente ed allegati al presente regolamento, allegando la seguente documentazione:

- atto di assegnazione;
- eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- visura catastale e planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze;
- tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità

immobiliare/i interessate;

- certificato di abitabilità ove presente;
- documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- qualunque altro documento ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento;

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. Dalla data di integrazione degli atti richiesti decorreranno nuovamente sessanta giorni 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 punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata 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. Qualora il richiedente non trasmetta al Comune alcuna formale accettazione entro il termine di 60 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.

5. Qualora il Comune assicuri la propria disponibilità l'atto conclusivo potrà essere rogato in forma pubblica amministrativa.

ART. 7

Calcolo del Corrispettivo

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98 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 ai sensi dell'articolo 37 , comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al DPR n 327 del 2001, 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.. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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

$$C c.48 = 60\% (VAE*STE) - (OCDr.*STE)$$

Dove:

C c. 48 = *Corrispettivo di cui all'art. 31, com. 48, della l n. 448 del 1998;*

VAE = *valore area edificabile €/mq;*

STE = *superficie terreno edificato;*

OCD = *oneri di concessione versati*;

OCDr = *rivalutazione oneri versati*.

3. I proprietari di alloggi realizzati in aree P.E.E.P. possono richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali sia degli alloggi costruiti in aree concesse in diritto di proprietà, secondo il disposto del successivo punto 5, che per quelli costruiti su aree concesse in diritto di superficie.

4. Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili realizzati in aree PEEP in diritto di proprietà, già convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 è regolato dal DECRETO del MEF 28 settembre 2020, n. 151 (*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*) di attuazione della legge n. 136/2018. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al *cinquanta per cento del corrispettivo*, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è *ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione*, rapportata alla medesima durata, ed è determinato come segue:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

CRV = *Corrispettivo rimozione vincoli in diritto di proprietà*;

C c. 48 = *Corrispettivo di cui all'art. 31, com. 48, della l n. 448 del 1998*;

QM = *Quota millesimale dell'unità immobiliare n/1000*;

ADC = *Numero degli anni di durata della convenzione*;

ATC = *Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione*.

5. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 5 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

dove:

CRVs = *Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni in diritto di superficie*

CRV = *Corrispettivo rimozione vincoli in diritto di proprietà*;

ART. 8

Modalità di pagamento

1. In ottemperanza all'art. 2 del DECRETO 28 settembre 2020, n. 151 di attuazione della legge n. 136/2018, 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:

- a) Per importi fino a 5.000,00 euro, pagamento in unica soluzione alla stipula della convenzione oppure, in alternativa, n 5 rate da euro 1.000,00 ogni 2 mesi;
- b) Per importi compresi tra euro 5.000,00 ed euro 10.000,00, rateizzazione in massimo 12 mesi dalla stipula della convenzione;
- c) Per importi maggiori a 10.000,00 euro 5.000,00 alla firma della convenzione e, la rimanente somma, rateizzazione in massimo 12 mesi.

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

I singoli pagamenti potranno essere effettuati:

- a) tramite bonifico bancario istantaneo, da effettuarsi prima della stipula dell'atto notarile, presentando la ricevuta in sede di firma;
- b) contestualmente all'atto notarile, mediante assegno circolare.

ART. 9

Spese

1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alle 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.