

CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ, PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI SUGLI ALLOGGI IN PROPRIETÀ NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E/O DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE. (ART. 31 COMMA 45 E SEGG. LEGGE 23/12/1998 N. 448)

ART. 1 – DOMANDA DI TRASFORMAZIONE – SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI – RIMOZIONE DEI VINCOLI

Il Comune provvede all'individuazione degli edifici e degli alloggi per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, a mezzo di proposta scritta da inviare ai soggetti ivi residenti, individuati in base alle risultanze anagrafiche e individua gli stessi edifici e alloggi su proposta e istanza dei soggetti interessati;

I proprietari e le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, di alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà, possono presentare domanda al Comune per la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 con quella di cui all'art. 8 della Legge n. 10/77, come sostituito dall'articolo 18 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse;

I proprietari e le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, di alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie, possono presentare domanda al Comune per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, per la quota millesimale corrispondente.

Le domande devono essere di norma presentate su appositi moduli predisposti dal Comune e devono comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area allegando, ove possibile, copia della stessa. Alla domanda deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea di condominio. Nel caso di cooperativa a proprietà indivisa, la domanda è presentata dal presidente o legale rappresentante della stessa.

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

ART. 2 – VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO

L'ufficio competente del Comune, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sulla base alla seguente formula:

$$C = (V.A. * 60\% - P * D) * M =$$

Dove:

C = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà

V.A. = Valore attuale dell'area determinato come da relazione allegata

60% = Percentuale di riduzione stabilita dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998

P = Corrispettivo della concessione del diritto di superficie determinato come da relazione allegata

I = Indice di rivalutazione ISTAT dal momento della stipula della convenzione a quello della cessione delle aree

M = Quota millesimale relativa all'immobile oggetto di trasformazione

Qualora la detrazione prevista nella formula ($P \cdot I$) risulti superiore al valore attuale ($V.A. \cdot 60\%$) è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della Legge 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

I sopra citati criteri potranno essere adeguati con deliberazione di G.C., allo scopo di renderli più aderenti alle situazioni giuridiche e/o di mercato che dovessero mutare nel tempo.

Il prezzo massimo di trasformazione non potrà comunque essere superiore ad € 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze di superficie residenziale catastale inferiore a mq 125,00 e ad € 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze di superficie catastale superiore a mq 125,00. La superficie residenziale catastale deve intendersi quella desumibile dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo minimo di trasformazione del diritto di superficie, stabilito dal Comune per coprire le spese di procedura, non potrà comunque essere inferiore ad € 1.500,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze di superficie residenziale catastale inferiore a mq 125,00 e ad € 3.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze di superficie catastale superiore a mq 125,00.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e/o del canone massimo di locazione delle stesse, per la quota millesimale corrispondente, verrà determinato, partendo dal prezzo di trasformazione sopra individuato, applicando le riduzioni previste dall'art. 1 del D.M.E.F. n. 151 del 28/09/2020.

Anche per la suddetta rimozione dei vincoli restano valide le somme massime e minime previste per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, a cui applicare le medesime riduzioni previste al punto precedente.

ART. 3 – PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE

Il Responsabile del Servizio trasmette al richiedente la stima del corrispettivo di cui al precedente articolo.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa, l'assegnatario o gli assegnatari possono comunicare al Comune l'accettazione del corrispettivo e la conferma della trasformazione, della sostituzione o della rimozione dei vincoli.

Qualora detta conferma pervenga al protocollo del Comune successivamente a tale scadenza, l'ufficio competente valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita. La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa comunque come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

ART. 4 – FORMALIZZAZIONE DELLE PROCEDURE

Con atto del Responsabile del Servizio competente, da emanarsi entro trenta giorni dal

ricevimento dell'accettazione di cui al secondo comma del precedente articolo 3, viene formalizzata la cessione dell'area in proprietà (per le aree concesse in diritto di superficie) o la sostituzione dell'originaria convenzione (per le aree già cedute in proprietà), o la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, sulla base dei relativi schemi tipo approvati dalla Giunta Comunale.

La determina che approva lo schema indica il capitolo su cui introitare i corrispettivi, distinti per quota afferente al recupero maggiori oneri di esproprio e quota afferente alla trasformazione. La quota afferente al recupero dei maggiori oneri di esproprio, atta anche alla costituzione di un fondo per il finanziamento dei maggiori oneri relativi ad espropri di aree P.E.E.P. da definire, è stabilita in via sperimentale nella percentuale del 45% dell'importo complessivo. La Giunta Comunale provvede all'espletamento di verifiche annuali sulla base del monitoraggio del fondo suddetto ed apporta eventualmente le necessarie variazioni alla percentuale sopra citata. L'atto del Responsabile del Servizio di cui al primo comma del presente articolo è notificato a mezzo P.E.C. o lettera raccomandata A/R al richiedente.

ART. 5 – STIPULA ATTO

La convenzione per la cessione in proprietà dell'area, per la sostituzione di quella originaria o per la rimozione dei vincoli, sarà rogata a cura del Segretario Comunale o di un notaio di fiducia dell'assegnatario, a totale cura e spese dello stesso assegnatario.

La stipula di detta convenzione dovrà avvenire presso la sede del Comune di Vetralla o quella del Notaio di fiducia dell'assegnatario entro e non oltre sessanta giorni dalla notifica dell'atto del Responsabile del Servizio di cui al precedente articolo 4. In caso contrario l'ufficio competente valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita. Alla convenzione interverranno:

- per il Comune, il Responsabile del Settore Patrimonio ed in caso di sua assenza, altro Responsabile comunale individuato dal vigente Regolamento comunale dei contratti;
- per le Cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa all'uopo designato nel relativo atto costitutivo;
- per le Cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà;
- per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato o le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile.

ART. 6 -PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà andrà versato in un'unica soluzione presso la Tesoreria Comunale, prima della sottoscrizione della nuova convenzione. Il corrispettivo potrà essere versato in tre uguali rate semestrali, a partire dall'accettazione di cui all'art. 3 comma 2, dando atto che la convenzione verrà stipulata solamente al versamento dell'ultima rata di saldo.

Per la dilazione dei pagamenti di cui alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, si applica quanto previsto dall'art. 2 del D.M.E.F. n. 151 del 28/09/2020;

ART. 7 – NORMA TRANSITORIA

I criteri di cui ai precedenti articoli sono applicabili anche ai procedimenti già istruiti o in corso di istruttoria per i quali non sia ancora intervenuta accettazione da parte dei richiedenti alla precedente procedura;

Per le pratiche giacenti per le quali non sia intervenuta accettazione da parte del richiedente il Responsabile del procedimento provvederà:

- a) a dare comunicazione scritta ai richiedenti circa le modifiche normative intervenute ed i nuovi criteri adottati, rideterminando contestualmente, ove possibile, il nuovo corrispettivo;
- b) a richiedere agli interessati, contestualmente alla comunicazione di cui al punto a) del presente articolo, l'eventuale conferma della trasformazione del diritto di superficie in base alle nuove disposizioni di legge ed ai nuovi criteri adottati, con possibilità di procedere alla trasformazione sia per l'intero condominio che per i singoli alloggi, in ragione delle competenti quote millesimali.

Tutte le richieste pervenute successivamente all'emanazione del D.L. n. 77 del 31/05/2021 (convertito con modificazione dalla Legge 108 del 29/07/2021) restano soggette alla nuova disciplina ed il termine di conclusione del relativo procedimento si intendono sospesi fino all'approvazione del presente regolamento;