



CITTA' DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

Allegato alla deliberazione commissariale n. 52 del 16/05/2013

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SU ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

(approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 16/2012 e modificato con delibera del commissario straordinario n. 52 del 16/05/2013 ai sensi dell'art.29 – comma 16 undecies, del D.L. n.216/2011, aggiunto dalla legge di conversione n.14/2012 nonché alla luce della Sentenza della Corte di Cassazione del 10/11/2008 n.26915)

**(art. 31 comma 45 e segg. legge n. 448 del 23/12/1998, come integrata
dall'art.5 –comma 3/bis della legge n.106 del 12/07/2011)**

Art.1 – TIPOLOGIE

A) Riscatto diritto di superficie

Ai sensi dell'art.31 –comma 45 e seguenti- della legge n.448/98 e s.m.i., è possibile avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da parte degli interessati, mediante il pagamento di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 48 del citato art.31 e con i criteri di cui al successivo art.5) e con conseguente stipula di una nuova convenzione ex art.18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (già art.8 della legge n.10/77).

Detta nuova convenzione avrà una validità di 30 anni decorrenti dalla data di quella originaria e prevederà il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze, da applicarsi durante il residuo periodo di vigenza della convenzione stessa.

Trascorsi il residuo periodo la convenzione si intende estinta e gli immobili saranno liberi da ogni vincolo o obbligo in essa contenuto.

B) Eliminazione vincoli decennali e ventennali previsti nelle convenzioni stipulate in data anteriore alla legge n.179/92 per aree già concesse in diritto di proprietà.

“ABROGATO”

C) Eliminazione dei vincoli convenzionali trentennali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Ai sensi dell'art.31 -comma 49/bis- della legge n.448/98 e s.m.i., è possibile avanzare, da parte degli interessati, richiesta di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante il pagamento –in aggiunta a quello di cui al precedente punto a) - di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dello stesso comma 49/bis e con i criteri di cui al successivo art.6), e con conseguente stipula di una nuova convenzione in forma pubblica soggetta a trascrizione che va a sostituire le convenzioni vigenti.

Ai sensi del comma 49/ter del citato art.31, le disposizioni di cui al precedente comma 49/bis sono applicabili anche alle convenzioni di cui all'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

Gli interessati possono aderire alla sola opzioni A) oppure aderire anche alla opzione C)

Art.2 – MODALITA' DI FORMULAZIONE E DI ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi di quanto previsto dal comma 47 dell'art.31 della legge n.448/98 e s.m.i., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali ERP 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.

Detta accettazione da parte dei proprietari è facoltativa senza obbligo alcuno, per cui solo chi ritiene utile e vantaggiosa la proposta del Comune può aderirvi. Chi non aderisce conserverà il regime della convenzione stipulata ex art.35 della legge n.865/71.

A tal fine, l'Amministrazione Comunale organizzerà una campagna di informazione, nelle forme e con le modalità ritenute più opportune, per rendere noto ai soggetti interessati il proprio intendimento ad operare la trasformazione in questione, fornendo una corretta informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi dell'iniziativa.

La domanda per la determinazione del corrispettivo relativo alle opzioni di cui al precedente art.1) è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente ovvero nel caso di cooperativa a proprietà indivisa, la domanda è presentata dal presidente o legale rappresentante della stessa.

Essa deve di norma essere presentata sugli appositi moduli predisposti dal Comune, e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area allegando, ove possibile, copia della stessa nonché del titolo di proprietà.

Alla domanda deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea del condominio nonché ogni ulteriore atto che l'ufficio competente dovesse ritenere necessario.

In assenza della predetta documentazione non è possibile dare corso al relativo procedimento.

L'Ufficio Tecnico Comunale, procede alla determinazione del corrispettivo sulla base dei criteri di cui ai successivi artt.5) e 6) ed in conformità a quanto previsto dal comma 48 e 49/bis dell'art.31 della legge n.448/98, comunicandolo all'interessato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'interessato deve comunicare le proprie determinazioni entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della proposta dell'Amministrazione, pena la decadenza della proposta medesima. In caso di accoglimento della proposta comunale, il soggetto interessato nella relativa comunicazione di adesione, dovrà effettuare le dichiarazioni ed assumersi gli impegni di seguito specificati:

- indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto;
- di impegnarsi a comparire nel giorno e nell'ora che gli saranno comunicati dal Comune o dallo studio notarile incaricato per la sottoscrizione dell'atto.

La comunicazione di accettazione deve essere corredata della ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari al 30% del corrispettivo dovuto, a titolo di caparra.

L'ammontare del corrispettivo comunicato dal Comune, resta invariato per 60 gg. dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT.

La mancata risposta nel termine suddetto (60 gg) sarà intesa comunque come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

Per i proprietari che decidessero di non aderire inizialmente alla proposta comunale, la determinazione del corrispettivo sarà effettuata al momento in cui il soggetto interessato manifesterà la propria volontà all'iniziativa

Art.3 – MODALITA' E TEMPI PER IL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Almeno 1 giorno prima della data fissata per la stipula dovrà essere versata la rata di saldo del corrispettivo determinato. La relativa quietanza deve essere esibita al Notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

A titolo di sostegno per la trasformazione, è ammessa una dilazione del pagamento del corrispettivo (senza riduzione dell'intero importo) in rate per una durata non superiore ad anni 1 (uno) (massimo 4 rate consentite), ad un interesse pari al tasso legale vigente calcolato a partire dalla data di accettazione della proposta di cessione formulata dal Comune. L'atto di trasferimento non potrà essere effettuato prima che sia avvenuto il saldo del corrispettivo.

In caso di mancata conclusione del procedimento per causa non imputabile al Comune, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.

Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli in favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sugli alloggi, è subordinata all'estinzione a saldo, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione, del residuo debito nella misura accertata a seguito di concordamento bonario con le ditte espropriate ovvero a seguito di sentenza passata in giudicato.

Art.4 - STIPULA ATTO

La convenzione per la cessione in proprietà dell'area o per la sostituzione di quella originaria sarà rogata a cura di un notaio di fiducia dell'assegnatario, sulla base degli schemi di convenzione da approvarsi con atto dirigenziale, trattandosi di mera attuazione del provvedimento consiliare con cui è stato approvato il presente regolamento.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione richiesta (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di bollo e di quanto altro eventualmente dovuto) sono integralmente a carico dell'interessato.

Art.5 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

(comma 48 art.31 legge n.448/98 e s.m.i.)

Al ricevimento della domanda, se completa, l'Ufficio Tecnico Comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o dei limiti decennali e ventennali convenzionali, sulla base dei seguenti criteri:

- a) determinazione del valore dell'area, in ragione della competente quota millesimale, se richiesta dal singolo proprietario, ai sensi dell'art.37 –comma 1- del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i., ridotta al 60% in ottemperanza a quanto previsto dal comma 48 dell'art.31 della legge n.448/98 e s.m.i.;
- b) detrazione, dalla somma di cui al precedente punto a), sempre in ragione della eventuale competente quota millesimale, degli oneri di concessione del diritto di superficie e/o di proprietà corrisposti con la convenzione originaria, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi tra il mese in cui sono state versate e quello ultimo disponibile alla data del calcolo.
- c) qualora la detrazione di cui al precedente punto b) risulti superiore all'importo di cui alla precedente lettera a), è esclusa, ai sensi del comma 49 del citato art.31, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari.
- d) Il Comune fissa in €. 1.000,00 la somma minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà onde coprire le spese di procedura, qualora la detrazione di cui al precedente punto b) risulti superiore all'importo di cui alla precedente lettera a).

Per ogni singola unità immobiliare, il calcolo del corrispettivo si otterrà applicando la seguente formula:

$$C1 = [IN - (P \times I)] * M / 1.000$$

Dove:

- C1 : è il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o dei limiti decennali e ventennali convenzionali;
- IN : è l'indennità di esproprio all'attualità determinata ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i e considerata nella misura pari al 60%;
- P : è la quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie o proprietà versato con la convenzione originaria;
- I : è la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasì tra il mese in cui è stato versato P e l'ultimo disponibile alla data del calcolo;
- M : è la quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione.

**Art.6 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO
MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.**

(comma 49/ter art.31 legge n.448/98 e s.m.i. modificato ai sensi dell'art.29 – comma 16 undecies,
del D.L. n.216/2011, aggiunto dalla legge di conversione n.14/2012)

Qualora richiesto, l'Ufficio tecnico comunale procede, altresì, alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili PEEP, il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivi di cui al precedente articolo 5).

Oltre al corrispettivo di cui sopra, per l'eliminazione dei vincoli in questione, è dovuto il versamento di un importo commisurato al costo di costruzione e calcolato in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali.

La percentuale di cui sopra, viene stabilita nell'1,33% periodico (pari alla percentuale del 40% del valore venale dell'area spalmato su 30 anni) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale, secondo la seguente tabella:

ANNI RESIDUI:

fra 25 e 24 anni alla scadenza trentennale = 33,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 24 e 23 anni alla scadenza trentennale = 32,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 23 e 22 anni alla scadenza trentennale = 30,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 22 e 21 anni alla scadenza trentennale = 29,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 21 e 20 anni alla scadenza trentennale = 28,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 20 e 19 anni alla scadenza trentennale = 26,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 19 e 18 anni alla scadenza trentennale = 25,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 18 e 17 anni alla scadenza trentennale = 24,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 17 e 16 anni alla scadenza trentennale = 22,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 16 e 15 anni alla scadenza trentennale = 21,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 15 e 14 anni alla scadenza trentennale = 20,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 14 e 13 anni alla scadenza trentennale = 18,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 13 e 12 anni alla scadenza trentennale = 17,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 12 e 11 anni alla scadenza trentennale = 16,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 11 e 10 anni alla scadenza trentennale = 14,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 10 e 9 anni alla scadenza trentennale = 13,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 9 e 8 anni alla scadenza trentennale = 12,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 8 e 7 anni alla scadenza trentennale = 10,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 7 e 6 anni alla scadenza trentennale = 9,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 6 e 5 anni alla scadenza trentennale = 8,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 5 e 4 anni alla scadenza trentennale = 6,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 4 e 3 anni alla scadenza trentennale = 5,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 3 e 2 anni alla scadenza trentennale = 4,00% del corrispettivo di cui al precedente art.5
fra 2 e 1 anno alla scadenza trentennale = 2,67% del corrispettivo di cui al precedente art.5
da 12 a 0 mesi alla scadenza trentennale = 1,33% del corrispettivo di cui al precedente art.5

Per quanto sopra il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali in questione è calcolato secondo la seguente formula:

$$C_2 = (Q \times C_1) + CC$$

Dove:

C₂: è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione

- C₁ : è il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o dei limiti decennali e ventennali convenzionali di cui al precedente art.5);
- Q : è la quota percentuale relativa alla durata residua del vincolo, come innanzi indicata;
- CC : è il costo di costruzione per le nuove edificazioni calcolato in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali, rapportato alla quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare.

La possibilità di richiedere l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione viene concessa anche a coloro che effettueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di stipula del primo trasferimento.

Art. 7 - CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la soppressione di limiti di godimento non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi, in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Art.8 – 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.