

all. B )



# COMUNE DI CASTAGNARO

PROVINCIA DI VERONA

Via D. Alighieri 210 – C.A.P. 37043 - Codice Fiscale 82005890239 - Partita I.V.A. 01640550230

**APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA  
CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE PEEP  
GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA  
LEGGE N. 865/1971 E SS.MM.II., E PER  
L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI  
CONVENZIONALI RELATIVI  
ALL'ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE  
DEGLI IMMOBILI PEEP**

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26.02.2018*

## **INDICE**

Art. 1 Oggetto dell'atto

Art. 2 Definizioni

Art. 3 Beneficiari

Art. 4 Condizioni generali

Art. 5 Presentazione istanze

Art. 6 Formulazione proposta

Art. 7 Accettazione della proposta

Art. 8 Formalizzazione della cessione in proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali

Art. 9 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali

Art. 10 Stipula atto notarile e spese

Art. 11 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi

Art. 12 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

Art. 13 Entrata in vigore e norme transitorie

## **Art. 1 Oggetto dell' atto**

1. Il presente atto regolamenta le procedure per:

- a. la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 della Legge n. 448 del 23.12.1998, delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (PEEP) approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962, nonché delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 22.10.1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/1971;
  - b. la rimozione, ai sensi dell' art 31, comma 49 bis della Legge n. 448/1998, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie;
  - c. la rimozione, ai sensi dell' art. 31, comma 49 ter della Legge n. 448/1998, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
  - d. l'applicazione, come da sentenza della Corte dei Conti Sezione delle autonomie n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09.03.2015, del calcolo ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge n. 448/1998, delle convenzioni stipulate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 per il diritto di superficie e, precedentemente alla data di entrata in vigore (15.03.1992) della legge n. 179 del 17.02.1992, per la cessione in diritto di proprietà con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della Legge n. 10 del 28.01.1977 – c.d. legge Bucalossi - (le cui disposizioni sono ora contenute nell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001).
2. Il Servizio competente per l'istruttoria dei procedimenti amministrativi di cui al presente articolo, è il Servizio Edilizia Pubblica e Patrimonio, di seguito denominato semplicemente "ufficio Patrimonio", al quale è affidata la gestione del patrimonio comunale.

## **Art. 2 Definizioni**

**Diritto di superficie:**

È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquistano la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costituiti nei Piani di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario.

**Diritto di proprietà:**

È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile italiano). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

## **Art. 3 Beneficiari**

La richiesta di attivazione delle procedure di cui all'art. 1 può essere avanzata dai singoli proprietari degli alloggi/assegnatari e loro pertinenze o unità immobiliari a diversa destinazione e loro pertinenze.

Il Comune di Castagnaro ha la facoltà di attivare in primis l'iter per singole aree/comparti, individuando tutti gli interessati.

## **Art. 4 Condizioni generali**

1. La trasformazione in diritto di proprietà e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali sono SUBORDINATE alla sussistenza delle seguenti condizioni:

- a) che siano già trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
- b) che siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario (cooperativa, consorzio ecc.);
- c) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia

delle aree destinate a residenza che delle aree destinate ad opere di urbanizzazione ed a standard;

d) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione e trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione, salvo che l'eventuale inadempimento non osti alla corretta rilevazione dei dati occorrenti per la determinazione del valore di trasformazione e del corrispettivo per la monetizzazione dei vincoli.

#### **Art. 5 Presentazione istanze**

1. L'istanza per la quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli deve essere presentata in forma scritta ed IN BOLLO all'ufficio protocollo del Comune di Castagnaro, indirizzata all'ufficio Patrimonio, farà fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda.

2. Per la presentazione dell'istanza può essere utilizzata l'apposita modulistica reperibile presso l'ufficio preposto, nonché scaricabile dal sito web del Comune.

3. In ogni caso, l'istanza deve fornire tutte le informazioni riportate nella suddetta modulistica ed indicare obbligatoriamente gli estremi della convenzione originaria stipulata con il Comune, nonché tutti i dati necessari per l'identificazione dell'unità immobiliare.

4. All'istanza devono essere allegati:

a) copia dell'atto di assegnazione/acquisto della unità immobiliare;

b) planimetrie catastali aggiornate dell'unità immobiliare;

c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato attuale dell'unità immobiliare sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;

d) tabella relativa ai millesimi di proprietà generale del condominio nel quale è eventualmente ricompresa l'unità immobiliare unitamente all'estratto del verbale di approvazione della tabella stessa;

e) fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità valido.

5. L'istanza di cui al precedente comma 1 costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, avvio di procedimento amministrativo.

6. La data di avvio del procedimento coincide con la registrazione dell'istanza al protocollo generale del Comune di Castagnaro.

7. L'istanza di cui al precedente comma 1 non è vincolante per il soggetto richiedente: lo diviene a seguito della formale accettazione della proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie e/o alla rimozione dei vincoli formulata dal Comune di Castagnaro.

8. La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 1 del presente atto avverrà mediante stipula.

#### **Art. 6 Formulazione proposta**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione dell'istanza l'ufficio competente trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di rimozione dei vincoli con indicazione del corrispettivo dovuto determinato ai sensi del successivo articolo 11.

2. Entro 20 (venti) giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui essa risulti incompleta, l'ufficio preposto, richiederà all'interessato di provvedere alla necessaria integrazione entro un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni, decorrenti dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta stessa. Dalla data di presentazione al protocollo generale del Comune dell'integrazione inizierà a decorrere nuovamente il termine di 60 (sessanta) giorni di cui al precedente comma 1.

3. Decorso il termine di cui al precedente comma 2 senza che l'interessato abbia provveduto all'integrazione ovvero nel caso in cui l'integrazione sia stata parziale, l'istanza verrà dichiarata improcedibile ed archiviata.

4. Nei casi in cui non sussistano le condizioni di cui al precedente articolo 3 comma 1 lett. d), i termini del procedimento potranno essere SOSPESI per un periodo non superiore ai 3 (tre) mesi per permettere la necessaria regolarizzazione. L'Amministrazione Comunale, in ogni caso, si riserva, in relazione alla specificità di ogni singola situazione o qualora non fosse possibile procedere con detta regolarizzazione, di concludere il procedimento con un parere negativo. In

tal caso sono fatte salve le procedure di cui alla Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di attivare d'ufficio il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi, mediante l'invio della proposta di trasformazione agli assegnatari/interessati delle rispettive aree individuate. In tal caso i procedimenti verranno attivati seguendo l'ordine cronologico di stipula delle convenzioni originarie o secondo le priorità dettate dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta Comunale.

#### **Art. 7 Accettazione della proposta**

1. L'interessato, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della proposta di cui al comma 1 del precedente art. 6, dovrà restituire all'ufficio protocollo del Comune di Castagnaro l'accettazione redatta sul modulo ricevuto unitamente alla proposta, allegando inoltre:

- a) ricevuta del pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, di un importo pari al 10% (dieci per cento) del corrispettivo richiesto. Tale acconto ha valore di caparra confirmatoria, pertanto, in caso di successiva rinuncia da parte del soggetto richiedente, non si procederà alla sua restituzione;
- b) ricevuta di pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dei diritti di istruttoria nella misura stabilita con apposita delibera di Giunta Comunale;
- c) nominativo e riferimenti del notaio designato per la stipula del rogito.

2. La mancata accettazione nel termine di cui al precedente comma 1 comporterà la conclusione del procedimento e l'archiviazione della pratica. Tale archiviazione non preclude la possibilità per l'interessato di presentare successivamente nuova istanza.

#### **Art. 8 Formalizzazione della cessione in proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali**

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione di cui al precedente art. 6 il Responsabile del Servizio competente adotterà la determinazione a contrarre che sarà trasmessa in copia all'interessato ed al notaio dallo stesso indicato al momento dell'accettazione.

#### **Art. 9 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali**

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati ai sensi della presente disciplina, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:

- a) 10% (dieci) all'accettazione della proposta;
- b) 90 % (novanta) alla stipula dell'atto notarile.

2. I pagamenti dovranno essere effettuati sul conto corrente dedicato del Comune di Castagnaro e le relative quietanze dovranno essere esibite al momento della stipula dell'atto perché citate nel rogito notarile per la trasparenza dei flussi finanziari.

#### **Art. 10 Stipula atto notarile e spese**

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della copia della determina a contrarre dovrà essere stipulato l'atto pubblico avanti il notaio designato. La stipula dovrà avvenire presso la sede del Comune di Castagnaro, se l'ufficiale rogante designato risulta il segretario comunale, altrimenti previo appuntamento presso la sede del notaio di fiducia comunicata dal richiedente.

Decorso tale termine senza che sia stato stipulato il relativo atto per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile, decorso il quale esso si intenderà rinunciario e l'Ente riterrà l'acconto versato e procederà all'archiviazione definitiva della pratica.

Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, e tutte le eventuali ulteriori spese inerenti (compreso eventuale C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica) e conseguenti l'atto sono a carico completo dell'interessato/richiedente.

#### **Art. 11 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di**

## alienazione

a. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge 167/1962 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge n. 448/1998 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo – art. 31 comma 48, nonché dalla sentenza della Corte dei Conti Sezione delle Autonomie n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 che recita precisamente:

*“La disposizione di cui all’art. 31, comma 48, legge n. 448/98, come novellata dall’art. 1 comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all’Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento. Il citato comma 392 non immuta, per il resto, l’originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà, altresì, essere determinato 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 e non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all’art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998”.*

Il corrispettivo risulta desumibile nel seguente modo:

Il costo è frutto del conteggio fatto dal valore di esproprio dell’area in misura pari al 60%, dal quale è stato detratto l’importo versato per l’acquisizione dell’area, rivalutato sulla base della variazione ISTAT, ridotto del \_\_\_ %

Ditta	Data Convenz.	Sup. Area (mq)	Prezzo cessione €/mq	Import Rival. €/mq	Valore Rivalutato €	Valore IMU €/mq. x 60%	Differenza	Riduzione del %

$$C = S x ((0,6 x Ve) - Vc)$$

dove:

C è il corrispettivo dovuto

S è la superficie assegnata

Ve è il valore per l'applicazione dell'IMU abbattuto del 40%

Vc è il valore all'epoca corrisposto, attualizzato con l'incremento dell'indice ISTAT

Qualora l’ufficio patrimonio riscontrasse che i proprietari delle aree per le quali si richiede l’eliminazione dei vincoli convenzionali non abbiano ottemperato al versamento dell’intero importo, relativo agli oneri concessori (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione), la differenza, rivalutata in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data dal versamento degli stessi sino all’ultimo dato disponibile, dovrà essere aggiunta al corrispettivo calcolato come sopra.

### Art. 12 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.

### Art. 13 Entrata in vigore e norme transitorie

Per 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

