

COMUNE DI CECCANO

PROVINCIA DI FROSINONE



Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii. delle unità abitative e relative pertinenze realizzate in regime di edilizia convenzionata in aree P.E.E.P.

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.

del 16.05.202

INDICE:

| | |
|---|----------|
| CAPO I..... | 3 |
| ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO | 3 |
| ART. 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO | 3 |
| ART. 3 - AREE INTERESSATE..... | 4 |
| CAPO II | 4 |
| ART. 4 – TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ | 4 |
| ART. 5 - SOGGETTI LEGITTIMATI..... | 4 |
| ART. 6 - SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIE PER LA CESSIONE DI AREE IN PROPRIETÀ.. | 5 |
| ANTE L. 179/1992 | 5 |
| ART. 7 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ | 5 |
| CAPO III..... | 6 |
| ART. 8 –RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI ALLOGGI | 6 |
| ART. 9 - SOGGETTI LEGITTIMATI | 6 |
| ART. 10 - ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE P.E.E.P. ASSEGNATE IN PROPRIETÀ, CONTENUTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE ANTE L. 179/92 | 7 |
| ART. 11 - ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE P.E.E.P. ASSEGNATE IN PROPRIETÀ, CONTENUTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE POST L. 179/1992 E NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL’ ART. 18 DEL D.P.R. 380/2001 | 7 |
| ART.12 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO | 7 |
| CAPO IV..... | 8 |
| ART. 13 – PROCEDURA | 8 |
| ART. 14 – MODALITÀ DI PAGAMENTO | 9 |
| ART. 15 – SPESE | 10 |
| ART. 16 – ENTRATA IN VIGORE | 10 |

CAPO I

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, redatto ai sensi della L. 23/12/1998 n. 488, art. 31 commi 45 e seguenti, disciplina:

a) i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani PEEP, nei piani approvati ai sensi della L. 865/1971 e delle aree relative all'edilizia convenzionata ai sensi della L.10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

b) la procedura per la rimozione/eliminazione dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 864/1971 e ss. mm. e ii. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

La procedura di cui alla lettera a) del comma precedente è disciplinata, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 45 a 48 - della Legge n. 448/1998 e ss. mm. e ii..

La procedura di cui alla lettera b) del precedente comma 1 è disciplinata, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 49 bis a 49 quater - della Legge n. 448/1998 e ss. mm. e ii. nonché dal D.MEF n. 151/2020.

Le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi vengono riportate negli Allegati che sono parte integrante del presente regolamento.

Art. 2 – Normativa di riferimento

La materia di cui al presente regolamento è disciplinata dalla seguente normativa:

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
- L. 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;
- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- L. 23/12/1998 n. 488, art. 45-49 ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;
- D.L. 31/05/2021 n. 77 e legge di conversione n. 108/2021 art. 22 bis Modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
- D.L. 21/03/2022 n. 21 e legge di conversione del 20/05/2022 n. 51 – art. 10 quinquies.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 3 - Aree interessate

Per le aree concesse in diritto di superficie può essere richiesto il passaggio alla piena proprietà qualora l'unità immobiliare sia situata nelle zone indicate di seguito:

- aree comprese nei piani P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167;
- aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima L. 865/1971;
- aree ricomprese nelle convenzioni stipulate ai sensi della L. 10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della L. 448/1998).

Le procedure di cui al presente regolamento si applicano agli immobili con destinazione residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

CAPO II

Art. 4 – Trasformazione diritto di superficie in proprietà

E' consentito ai soggetti di cui agli art. 5 del presente regolamento di richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà della quota millesimale dell'area condominiale e rimuovere i vincoli gravanti sull'abitazione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si intenderà effettuato, oltre che sulla/e mera/e u.i. (appartamento e/o garage e/o ecc.) anche su tutte le eventuali quote millesimali di tutte le pertinenze ad uso esclusivo e/o condominiale e di quanto edificato e/o realizzato in occasione dell'esecuzione del P.E.E.P. di riferimento.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico o scrittura autenticata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 488/1998 e ss. mm. e ii. e riportato all'art. 7 del presente regolamento.

Con la stipula dell'atto di trasformazione si ha la facoltà di mantenere le pattuizioni della originaria convenzione, oppure di sostituirle con una nuova convenzione di cui all'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 5 - Soggetti legittimati

I soggetti legittimati a chiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ex art.31 comma 47 e seguenti della L. 448/1998 e la modifica dei termini della convenzione, sono i seguenti:

- 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 L. 167/1962 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie, trascorsi

cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

Art. 6 - Sostituzione delle convenzioni originarie per la cessione di aree in proprietà ante L. 179/1992

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 18 comma primo, quarto del D.P.R. 380/2001.

La nuova convenzione avrà durata pari a venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione.

Il richiedente è tenuto al versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e ss.mm. e ii.

La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 7 - Calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

7.1 Aree P.E.E.P. e analoghe

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98, così come modificato per ultimo dall'art.10 quinquies della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L.21/2022, *“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 decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. 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 superfici in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.*

Si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione del corrispettivo di cui al comma 48 (C_{C48}) e le modalità di calcolo per determinare la superficie abitativa e le sue pertinenze:

$$C_{C48} = [0,6 \times VV_A - OVR] \times Q_M$$

Legenda:

C_{C48}: Corrispettivo da corrispondere al Comune;

VV_A: Valore Venale dell'Area;

OVR: 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 ed impiegati verificatasi fra il mese alla data di convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Q_M: Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dall'art. 31 comma 48 della Legge 448/98 e ss.mm. e ii. e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nel presente regolamento e relativi allegati.

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

CAPO III

Art. 8 –Rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi

E' possibile procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.

Art. 9 - Soggetti legittimati

Ai sensi del precedente articolo, i soggetti legittimati a chiedere l'affrancazione dei vincoli ex art. 31 comma 49 bis della L. 488/1998 (convenzioni L. 865/71), sono i seguenti:

- Persone fisiche, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, relativamente a immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P., approvati ai sensi della Legge n. 167/1962 ovvero eliminati ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Art. 10 - Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà, contenuti nelle convenzioni stipulate ante L. 179/92

Le convenzioni, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, comportavano limiti di godimento decennali o ventennali entro i quali gli alloggi non potevano essere venduti e alla eventuale definizione dell'utenza. La L. 179/1992 ha abrogato i divieti di alienazione.

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta possono presentare istanza per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi, contenuti nelle convenzioni stipulate anteriormente all'entrata in vigore della L. 179/1992.

La rimozione dei vincoli convenzionali avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione, calcolato applicando una riduzione del 50% e un'ulteriore riduzione, in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e riportato al successivo art. 12.1 del presente regolamento.

Se nella convenzione non sono previsti limiti temporali alla durata dei vincoli, ai fini del calcolo del corrispettivo, si considererà una durata convenzionale di anni 60.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 11 - Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà, contenuti nelle convenzioni stipulate post L. 179/1992 e nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta possono presentare istanza per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi, contenuti nelle convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della L. 179/1992 o di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

La rimozione dei suddetti vincoli avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione, calcolato applicando una riduzione del 50% e un'ulteriore riduzione, in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e riportato al successivo art. 12.1 del presente regolamento.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art.12 - Calcolo del corrispettivo

12.1 Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di proprietà

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 151/2020, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, per alloggi ricompresi in piani P.E.E.P. e analoghi, risulta pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla

corrispondente quota millesimale di ciascuna unità immobiliare e ridotto attraverso un coefficiente riduttivo calcolato come differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o loro frazione, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la seguente formula:

$$CRV = CC48 \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC \times QM$$

Legenda:

CRV: Corrispettivo rimozione vincoli;

CC48: Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 488/1998, così come definito nell'art. 7 del presente regolamento;

QM: Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze;

ADC: numero durata anni della convenzione;

ATC: numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

12.2 *Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di superficie*

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 3 del D.M. 151/2020, il valore di CRV (corrispettivo rimozione vincolo) è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$C_{RVS} = C_{RV} \times 0,5$$

Legenda:

C_{RVS}: Corrispettivo per la rimozione dei vincoli delle convenzioni per trasferimento diritto di superficie in diritto di proprietà;

12.3 *Rimozione vincoli per rimborsi*

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31 comma 49-quater, secondo periodo, della L. 448/1998, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

CAPO IV

Art. 13 – Procedura

Il procedimento tecnico-amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di

cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte, previa presentazione di apposita richiesta sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile dal sito web del Comune di Ceccano.

La domanda, in bollo, dovrà pervenire al Comune di Ceccano tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il Comune, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente.

Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta.

Il procedimento si conclude con la stipula di atto pubblico o scrittura provata autenticata, i quali dovranno esser trascritti e presso la conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in massimo n. 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

Le spese di istruttoria delle pratiche sono determinate, annualmente, con Delibera della Giunta Comunale. In sede di prima applicazione del presente regolamento, le spese di istruttoria vengono fissate in misura pari ad € 300,00 (euro trecento/00) per ogni istanza.

Art. 14 – Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- a) in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- b) su richiesta di parte, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 12 mesi in un numero massimo di n. 4 rate;

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la conseguente trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, viene effettuata a saldo del corrispettivo dovuto.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo. Il pagamento della prima rata nei successivi

30 giorni dall'accoglimento dell'istanza di cui al presente regolamento.

Art. 15 – Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

Art. 16 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore alla data di eseguibilità della delibera di approvazione dello stesso.