



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

Settore Opere Pubbliche - Patrimonio - Demanio

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E SS.MM.II. E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n _____ del _____

INDICE

Art. 1. - OGGETTO	3
Art. 2. - QUADRO NORMATIVO	3
Art. 3 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICI IN PROPRIETÀ	3
Art. 4. – RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.....	3
4.1 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE	4
Art. 5. – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CONTESTUALE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI.....	4
5.1 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE.....	4
Art. 6. - PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALL’ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.	4
Art. 7. DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI	6
7.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	6
7.2 Rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione (affrancazione) e sul canone massimo di locazione (C _{49-bis}).....	7
Art. 8. - DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI.....	8
Art. 9. – COSTO DI COSTRUZIONE.....	8
Art. 10. - REVOCHE.....	8

Art. 1. - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina il procedimento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii. e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli immobili

Art. 2. - QUADRO NORMATIVO

L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996);

L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.);

DPR 380/2001 - art. 18;

L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-quater e ss.mm.ii.;

L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2;

L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63;

DM Economia e Finanze 151/2020 – art. 1.

Art. 3 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICI IN PROPRIETÀ

Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., i singoli assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei 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, oltretutto le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, **a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa.**

Art. 4. – RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Tutte le unità abitative e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione in diritto di superficie o proprietà di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Quartu Sant'Elena, nel caso in cui il proprietario intenda alienarle nel libero mercato, sono soggette alla procedura di rimozione dei vincoli (c.d. affrancazione).

Vanno specificate le seguenti distinzioni:

- Convenzioni PEEP in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49-*bis* della L. 448/1998 e ss.mm.ii..

- Convenzioni PEEP in proprietà stipulate fino al 31 dicembre 1996

In considerazione dell'avvicinarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte fino al 31 dicembre 1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree PEEP, salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01 gennaio 1997, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. 865/1971.

Peraltro, prima del 15 marzo 1992, data di entrata in vigore della L. 179/1992, erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità.

La L. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata L. 662/1996.

Per tali convenzioni non è pertanto necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli.

- Convenzione PEEP in proprietà stipulate dal 01 gennaio 1997

La Legge 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. 865/1971, ha introdotto il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, **limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01 gennaio 1997, data di entrata in vigore della legge, per le quali è pertanto applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.**

4.1 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'art. 31, comma 49-*bis*, della legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii., i singoli proprietari, degli immobili realizzati su aree comprese nei 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, oltretutto le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono avanzare richiesta di 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 contenute nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, **a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.**

Art. 5. – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CONTESTUALE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI.

In virtù della L. 448/1998 e ss.mm.ii. è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree e, se richiesto, alla contestuale affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.

In tal caso il Comune, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli per la cessione e per la determinazione del canone di locazione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-*bis* che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii.

5.1 - SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI QUELLO SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

I soggetti ammessi a richiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e di quello sul canone massimo di locazione dovranno essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 3 e 4.1.

Art. 6. - PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O DI

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALL'ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

L'istanza deve essere presentata al Servizio competente del Comune di Quartu Sant'Elena, utilizzando la modulistica predisposta a cura dello stesso Servizio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria.

L'istanza, che può interessare una o più unità immobiliari realizzate sulle aree assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà, deve indicare:

- estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;
- gli estremi del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dell'immobile e delle eventuali varianti e/o concessioni edilizie in sanatoria.

All'istanza deve altresì essere allegata per ogni unità immobiliare interessata la seguente documentazione:

- a. copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficiaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;*
- b. copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;*
- c. copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;*
- d. copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);*
- e. copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area.*

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, se completa, o dalla data di completamento della stessa, il Servizio competente del Comune comunica al richiedente il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei vincoli del prezzo massimo determinato secondo i criteri di cui all'art. 7.

I 90 (novanta) giorni di cui sopra potranno essere interrotti una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere alla stipula della convenzione e in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a favore del Comune di Quartu Sant'Elena.

Il versamento di cui sopra dovrà essere effettuato mediante le modalità riportate nella comunicazione del corrispettivo dovuto.

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione dell'istanza.

La mancata comunicazione dell'intenzione di procedere alla convenzione da parte del richiedente entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia e l'istanza verrà pertanto archiviata.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, verrà autorizzata con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dalla trasmissione della ricevuta di pagamento del corrispettivo,

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sarà formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.

La stipula della convenzione, che dovrà avvenire secondo lo schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui al successivo art. 8.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula dell'atto di convenzione, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 90 giorni (novanta) dalla comunicazione del corrispettivo di cui all'art. 7 da parte del Servizio competente, per cause non imputabili al Comune, il procedimento sarà archiviato d'ufficio e sarà necessaria la presentazione di una nuova istanza.

Art. 7. DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione dei vincoli del prezzo massimo è fissata dall'art. 31, commi rispettivamente 48 e 49-*bis* della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 1 del D.M.151/2020.

7.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Determinazione del valore venale (V_{AREA}) ai fini del calcolo del corrispettivo ex art. 31, comma 48

In primo luogo deve determinarsi l'attuale valore venale o di mercato (V_{AREA}) delle aree PEEP. Tale valore è riferito ad un'area su cui edificare in modalità diretta un fabbricato della stessa volumetria di quello oggetto della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o della rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo, nella zona omogenea di riferimento, con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza, ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli ex L. 167/1962 e pertanto alienabile nel libero mercato immobiliare.

Per il calcolo del valore si procede secondo la seguente formula:

$$V_{AREA} = V_{mce} \times Vol_{ce}.$$

dove:

V_{AREA} = valore di mercato dell'area

V_{mce} = valore mc edificabile determinato come da relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate sulla base di specifico incarico dell'Ente acquisito con nota prot. 48826 del 26.07.2021. Il suddetto valore è soggetto ad aggiornamento annuale sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

Vol_{ce} = volume edificato rilevato dall'ultimo titolo edilizio abilitativo

Determinazione corrispettivo ex art. 31, comma 48 (C_{48})

Il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già acquisite in diritto di superficie (C_{48}) sarà determinato, ex art. 31, comma 48 della L. 448/1998 e ss.mm.ii., applicando la seguente formula:

$$C_{48} = [(V_{AREA} + R.D.) / 2 \times 0.60] - O_{DS}$$

dove:

C_{48} = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

(tale corrispettivo 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, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente

superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione)

V_{AREA} = valore venale dell'area, stimato secondo i criteri di cui al punto precedente;

R.D. = reddito dominicale dell'ultimo decennio

O_{DS} = oneri di concessione del diritto di superficie già versati, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la data di stipula della originaria convenzione e la data dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà delle aree.

7.2 Rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione (affrancazione) e sul canone massimo di locazione (C_{49-bis})

Determinazione del corrispettivo (C_{49-bis})

Una volta determinato il valore venale dell'area, il corrispettivo per l'affrancazione (C_{49-bis}) sarà calcolato, ex art. 31, comma 49-bis della L. 448/1998 e ss.mm.ii. ed ex art. 1 D.M. 151/2020, applicando la seguente formula:

- Per le aree concesse in diritto di superficie (comprese quelle per le quali è stato successivamente trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà), la quota millesimale del seguente corrispettivo riferito all'intero intervento:

$$CRV = C_{48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV = corrispettivo per la rimozione vincoli (affrancazione)

(tale corrispettivo così determinato non può essere maggiore del limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati).

C₄₈ = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

ADC = numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie = 30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione;

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione per la cessione del diritto di superficie, fino alla durata massima della convenzione.

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

$$CRVs = CRV^* \times 0,5$$

Per le aree cedute in proprietà (dopo il 01 gennaio 1997):

$$C_{49-bis} = C'_{48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

dove

C_{49-bis} = corrispettivo per l'affrancazione;

C'₄₈ = corrispettivo (virtuale) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

ADC = numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie = 30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione;

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

Art. 8. - DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI

Come previsto dall'art. 31, commi 48-*bis* e 49 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-*quater* del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto;
- massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 50% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.

Art. 9. – COSTO DI COSTRUZIONE

In caso di applicazione del procedimento di cui al presente Regolamento dovrà altresì essere corrisposto il contributo per il rilascio del permesso di costruire, previsto all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato al costo di costruzione determinato al momento della presentazione dell'istanza, qualora non sia già stato corrisposto al momento del rilascio del titolo edilizio.

Art. 10. - REVOCHE

Con l'approvazione del presente regolamento sono revocate le disposizioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 22 del 26.03.2013 e di Giunta n. 141 del 09.06.2021.