

Comune di Campo nell'Elba

REGOLAMENTO, PROCEDURA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETÀ - ART. 31 COMMA 45 E SEGG L. N. 448/1998.

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del Consiglio Comunale in data 29/05/2019

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del Consiglio Comunale in data 19.11.2021

INDICE REGOLAMENTO

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Art. 2. - SOGGETTI ABILITATI	3
Art. 3. - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE	3
Art. 4. - ACCETTAZIONE	4
Art. 5. - SPESE	5
Art. 6. - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO	5
Art. 7. - IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI	5
Art. 8. - EFFETTI DEL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO	5

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 9. - TIPOLOGIE EDILIZIE	6
Art. 10. - SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)	6
Art. 11. - QUOTA MILLESIMALE (Q)	7
Art. 12. - COEFFICIENTE ISTAT DI VARIAZIONE DEI PREZZI AL CONSUMO	7
Art. 13. - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	7

CAPO III - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 14. – MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO UNIFICATO	7
---	---

MODULISTICA

MODULO A – RICHIESTA RISCATTO AREA PEEP	9
MODULO B – ACCETTAZIONE CORRISPETTIVO RISCATTO AREE PEEP	13

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima L. 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della Legge 23/12/1998 n. 448 e dal Decreto n° 151 del 28/09/2020.
2. Possono essere oggetto di trasformazione, secondo quanto disposto al comma 1 del presente articolo, anche i singoli alloggi, facenti parte di edifici plurifamiliari.
3. Le trasformazioni di cui al comma 1. potranno avvenire sia su iniziativa dell'Ente, che su istanza promossa dal privato.
4. Qualora sia il privato a richiedere la trasformazione del diritto di superficie, o la liberalizzazione dai vincoli ventennali di godimento della proprietà, il Comune sarà obbligato all'accettazione. In caso contrario, sarà facoltà del privato accettare la proposta avanzata dall'Ente.

ART. 2 SOGGETTI ABILITATI

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:
 - a) 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 legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.
 - b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di edilizia Economica e popolare (PEEP), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.
2. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area P.E.E.P. sottoposto ad una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati, possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica o la rimozione dei vincoli della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98.
3. i vincoli principali di cui al comma 2 sono:
 - durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una sola volta per uguale durata,
 - alienazione dell'immobile in diritto di superficie, previa autorizzazione alla vendita e determinazione del prezzo da parte del comune, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;
 - diritto di prelazione da parte del comune, sia sulla vendita che sulla locazione dell'immobile.
4. Secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. n. 448/98, i proprietari di immobili posti in area P.E.E.P., acquistati secondo quanto disposto al precedente comma 2 (diritto di superficie), possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dei successivi articoli.
5. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 della L. n. 10 del 28/01/1977. I vincoli residui imposti da tale convenzione sostitutiva (determinazione del prezzo) potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 18, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.

6. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie siano già trascorsi i venti anni di cui sopra, non si procederà a nuovo convenzionamento e tutti i vincoli si riterranno estinti. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al comma 4.
7. I soggetti che hanno acquistato in diritto di proprietà un immobile in area PEEP possono richiedere, ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. n. 448/98, modificato dal Decreto n° 151 del 28/09/2021 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 delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile. La rimozione da detti vincoli avverrà tramite stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 17

ART. 3 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti individuati all'art. 2 del presente Regolamento possono presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP già concessa in diritto di superficie o di liberalizzazione dai vincoli di convenzione su area PEEP già ceduta in proprietà, mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica **(MODULO A)** predisposta dal Comune di Campo nell'Elba, allegando la seguente documentazione:

Dati identificativi del richiedente ed il Titolo che lo autorizza alla presentazione (Atto Notarile in copia fotostatica).

Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà ai sensi dell'Art. 47 DPR 445 del 28/12/2000

Dati relativi alla convenzione stipulata tra l'impresa/cooperativa e il Comune (numero di repertorio, data, nominativo del Notaio, estremi di registrazione), che dovrà essere allegata in copia fotostatica alla domanda.

Planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, firmate dai proprietari.

Elaborato planimetrico dell'edificio.

Tabella millesimale, per unità in condominio, risultante da documentazione redatta da tecnico libero professionista abilitato.

2. Il Comune, entro 30 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al comma 1., provvede al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica.
3. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta interrompe una sola volta il termine di 30 giorni, il quale continuerà a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti.
4. Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente Regolamento, il termine di cui al presente comma si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali.

ART. 4. - ACCETTAZIONE

1. Il Comune di Campo nell'Elba entro 30 giorni dal compimento dell'istruttoria di cui all'Art. 3 comma 2, a seguito della domanda presentata dai soggetti abilitati di cui all'Art. 2, comunica formalmente all'interessato, **con lettera raccomandata RR e/o mediante notifica, il corrispettivo** per la trasformazione del diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in diritto di proprietà.

2. Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento della lettera raccomandata e/o della notifica di cui al comma 1., potrà far pervenire al Comune di Campo nell'Elba formale richiesta scritta, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente (**MODULO B**) nella quale **esprime l'accettazione** della proposta formulata.
3. Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà nominare un Notaio presso il quale si impegna a comparire entro 90 giorni, nel giorno e nell'ora che gli saranno comunicati dal Comune.
4. La stesura dell'atto notarile di cui al comma 3. determina la conclusione del procedimento.
5. Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione scritta ai sensi dei precedenti commi 2 e comma 3., trascorso il termine citato di 30 giorni, il procedimento amministrativo s'intende concluso per non accettazione tacita della proposta formulata.

Art. 5. – SPESE

1. Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà sono a carico del proprietario richiedente.

Art. 6. - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. I soggetti di cui all'art. 2 del presente Regolamento che abbiano presentato formale richiesta scritta di accettazione della proposta ricevuta dal Comune di Campo nell'Elba, ai sensi del precedente art. 4 comma 2., al fine di addivenire alla formalizzazione dell'atto notarile dovranno procedere al versamento del corrispettivo mediante:
2. **pagamento diretto in un'unica soluzione**, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale di Campo nell'Elba - Banca Monte Dei Paschi Di Siena – (codice IBAN IT57Y010307651000000421377);
3. verificata la compatibilità con le norme vigenti, **è data la possibilità di rateizzare il versamento del corrispettivo fino a tre rate trimestrali.**

Art 7. - IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

1. Tutti gli immobili esistenti nelle aree PEEP, assegnati in proprietà o in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

Art 8. - EFFETTI DEL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. A seguito dell'acquisto della piena proprietà, o della liberalizzazione dai vincoli ventennali, conseguiti con il versamento del corrispettivo al Comune di Campo nell'Elba, **la cessione degli alloggi e accessori e/o la concessione in locazione o affitto degli stessi potrà avvenire a qualsiasi titolo e a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori**, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici, venendo inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione in origine stipulata, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi, non dovendo effettuare più nessuna comunicazione in tal senso al Comune di Campo nell'Elba, prima o dopo la vendita o la locazione, in quanto, a seguito del contratto, non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

CAPO II – DEFINIZIONI

ART. 9 – TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Edifici unifamiliari, aggregati, a schiera.

2. Edifici condominiali.

Art. 10 – SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)

1. Per superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la corrispondente superficie assegnata al momento dell'acquisto.

Si distinguono:

- a) **Superficie lorda Vendibile Unità Immobiliare (S.V.I.)** = Superficie dell'unità immobiliare in proprietà o in diritto di superficie, calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto dell'immobile sulla base della quale è stato stimato il valore di vendita.
- b) **Superficie lorda Vendibile Fabbricato (S.V.F.)** = superficie calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto delle singole unità immobiliari, riferita a tutto il fabbricato nel quale insiste l'immobile in proprietà o in diritto di superficie (nel caso di villetta/edifici monofamiliari la S.V.F. corrisponde alla S.V.I.).

(*) La Superficie Lorda Vendibile è calcolata sulla base dei seguenti elementi:

1	Superficie netta di calpestio	100%	
2	Pareti divisorie interne dell'appartamento	100%	
3	Pareti divisorie fra unità immobiliari e fra queste e parti comuni	50%	
4	Balconi a mensola:	Per una superficie fino a a 10 mq. per alloggio	50%
		Per una superficie eccedente i 10 mq. per alloggio	25%
5	Logge chiuse pertinenti l'abitazione (escluso piano terreno) e bow-windows	100	
6	Autorimesse e cantine	50%	
7	Sottotetti di altezza media (ponderata) non inferiore a ml. 1,80	50%	
8	Scale interne all'alloggio	100%	
9	Superfici delle pertinenze	50%	

Art. 11 – QUOTA MILLESIMALE (Q)

1. La quota millesimale dell'unità immobiliare, oggetto di domanda, e delle sue pertinenze deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.
2. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale Q dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile (SLV) della medesima unità immobiliare (SVI) per la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte (SVF).

Art. 12 – COEFFICIENTE ISTAT DI VARIAZIONE DEI PREZZI AL CONSUMO

E' il coefficiente di variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da utilizzarsi nel calcolo di rivalutazione del valore di acquisto iniziale dell'area, ed intercorrente tra il mese in cui è stato stipulato l'atto di assegnazione al soggetto richiedente e quello di accettazione della trasformazione/cessione delle aree.

Art. 13 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato.

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 14 – MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE ACQUISITE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. Ai sensi dell'art. 1 del Regolamento, il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 448/1998, è pari al: 50% "del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, (secondo questo comma 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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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. Fermo restando che il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47"; "è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2" e di seguito riportata:

$$\mathbf{CRV = Cc. 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC}$$

Ove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

Si precisa che, nel caso di una convenzione riferita alla cessione del diritto di superficie con durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRVs = CRV \times 0,5}$$

Ove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

l'art. 1 del regolamento MEF introduce l'univoca formula matematica per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, nonché di canone massimo di locazione, esonerando il Comune da ogni pretesa di rivalsa anche per le compravendite già effettuate

Comune di Campo Nell'Elba

Al Comune di Campo nell'Elba
Piazza Dante Alighieri, 1
Campo nell'Elba (LI)

OGGETTO: Richiesta di adesione trasformazione diritti in area Peep

- Cessione della piena proprietà della aree già concesse in diritto di superficie su base pluriennale.
- Soppressione dei vincoli gravanti su aree concesse in diritto di proprietà a privati, cooperative, imprese.

Il/la sottoscritto/a _____

nato a _____ (____) il ____/____/____ ,

residente a _____ (____), in via _____ n° _____,

C.F. _____ ; telefono : _____

e il/la sottoscritto/a _____

nato/ a _____ (____) il ____/____/____ ,

residente a _____ (____), in via _____ n° _____,

C.F. _____ ; telefono : _____

in qualità di proprietario/i dell'unità immobiliare sita nel Comune di Campo nell'Elba in Via _____ n° _____, interno _____ censita al N.C.E.U. del Comune

di Campo nell'Elba al foglio nr _____, mapp. _____, sub _____ e sub _____ a cui corrispondono:

- Quota millesimi di proprietà per l'alloggio _____
- Più nr ____ garage per millesimi _____
- Più quota millesimi relativi alle pertinenze
- **Totale generale millesimi** (alloggio + garage + pertinenza) _____

costruito su area ceduta dal Comune in Diritto di:

Superficie

Proprietà

presa visione della Delibera di Consiglio Comunale n.-----

CHIEDE

di poter acquisire la piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie e/o eliminare i vincoli presenti in convenzione.

Campo nell'Elba lì _____

In fede

In fede

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30/06/2003 n. 196, i suddetti dati saranno utilizzati ai soli fini degli adempimenti di legge

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(ART. 47 DPR 445 DEL 28/12/2000)

Ai fini della presente richiesta il/i sottoscritto/i, consapevole/i delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del DPR 445 del 28/12/2000,

DICHIARA/NO

di essere Proprietario/i dell'immobile specificato in premesso, in forza dell'atto pubblico a
Ministero del Notaio _____ del _____
REP _____

In fede

in fede

Si allegano:

- Fotocopia del documento di identificazione, in corso di validità, di ogni richiedente.
- Copia della Convenzione stipulata tra l'impresa/cooperativa e il Comune di Campo nell'Elba
- Copia del rogito di assegnazione/acquisto dell'immobile.
- Planimetrie catastali dell'immobile firmate dai proprietari.
- Elaborato planimetrico dell'edificio.
- Tabella millesimale, per unità in condominio, risultante da documentazione redatta da tecnico libero professionista abilitato.

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30/06/2003 n. 196, i suddetti dati saranno utilizzati ai soli fini degli adempimenti di legge

Comune di Campo nell'Elba

Al Comune di Campo nell'Elba
Area Tecnica
SEDE

OGGETTO: ACCETTAZIONE del corrispettivo per trasformazione diritti in area Peep.

- Cessione della piena proprietà della aree già concesse in diritto di superficie su base pluriennale.**
- Soppressione dei vincoli gravanti su aree concesse in diritto di proprietà a privati, cooperative, imprese.**

Il/la sottoscritto/a

nato a _____ (____) il ____/____/____ ,

residente a

_____ (____), in via _____ n° _____,

C.F. _____ ; telefono : _____

e il/la sottoscritto/a

nato/ a _____ (____) il ____/____/____ ,

residente a

_____ (____), in via _____ n° _____,

C.F. _____ ; telefono : _____

in qualità di proprietario/i dell'unità immobiliare sita nel Comune di Campo nell'Elba in

Via _____ n° _____, interno _____ censita al N.C.E.U. del Comune

di Campo nell'Elba al foglio nr _____, mapp. _____, sub _____ e sub

a cui corrisponde una quota di _____/ millesimi di proprietà generale,

costruito su area ceduta dal Comune in Diritto di:

Superficie

Proprietà

presa visione della Delibera di Consiglio Comunale n.-----

DICHIARA/NO

1. **di ACCETTARE** il corrispettivo, determinato dall'Ufficio Tecnico , dell'importo di €..... (euro..... , __) da versare al Comune di Campo nell'Elba quale controvalore per l'acquisto della quota millesimale della piena proprietà od eliminazione dei vincoli dell'area su cui è costruito il sopracitato immobile.

Campo nell'Elba., li _____

In fede

In fede

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30/06/2003 n. 196, i suddetti dati saranno utilizzati ai soli fini degli adempimenti di legge.