



***COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE
PROVINCIA DI VENEZIA***

***DISCIPLINARE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA CONVENZIONATA***

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
PROPRIETÀ, ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
CONTENUTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AGLI
IMMOBILI E.R.P. IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E IN
DIRITTO DI SUPERFICIE**

***Approvato con delibera di
Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2021***

INDICE

Art. 1	Oggetto del disciplinare
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 l'eliminazione dei 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	Entrata in vigore e norme transitorie

Art. 1 Oggetto del disciplinare

1. Il presente disciplinare regola le procedure per:

a. La trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) 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, ai sensi dell'art. 31, comma 45 della Legge n. 448 del 23.12.1998;

b. La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze ai sensi dell' art 31, comma 49 bis della Legge n. 448/1998 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 dei vincoli contenuti nelle convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, ai sensi dell' art. 31, comma 49 ter della Legge n. 448/1998;

d. La sostituzione con le convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, 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, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge n. 448/1998

e. La rimozione dei vincoli attinenti al cd. “contenuto pattizio” delle convenzioni in diritto di superficie o in proprietà, quali vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi per gli assegnatari e/o cessionari, vincoli sul prezzo massimo di cessione in caso di convenzioni E.R.P. per cessione di aree in proprietà stipulate in attuazione di Piani adottati prima del 01/01/97;

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 (in proprietà piena o proprietà superficiaria) degli alloggi e loro pertinenze, o unità immobiliari a diversa destinazione e loro pertinenze.

La richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, ai sensi dell' art 31, comma 49 bis e 49 ter della Legge n. 448/1998, può essere avanzata oltre che dagli attuali proprietari (in proprietà piena o proprietà superficiaria) anche dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile considerato.

Art. 4 Condizioni generali

1. La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione e la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 è subordinata alla sussistenza della condizione che siano già trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze (il primo trasferimento, operato con atto notarile, è quello compiuto dal concessionario che ha realizzato l'intervento edificatorio all'avente causa).
2. Per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli, previo il pagamento del corrispettivo dovuto, deve essere stipulata apposita convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione, come disposto per legge. Per la rimozione dei vincoli la convenzione può essere sostituita da una scrittura privata autenticata.
3. La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione non può essere concessa nel caso di immobili in regime di locazione ai sensi degli artt. da 8 a 10 della L. 17/02/1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.

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 con Pec, oppure in forma scritta ed in bollo all'ufficio protocollo del Comune di San Donà, indirizzata all'Uff. Edilizia residenziale pubblica convenzionata; 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) visura catastale per partita attuale dell'alloggio e relative pertinenze, oggetto della trasformazione, indicante la superficie e la quota millesimale corrispondente;
 - 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 San Donà.
 7. L'istanza di cui al precedente comma 1 non è vincolante per il soggetto richiedente: lo diviene a seguito alla formale accettazione della proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie e/o alla rimozione dei vincoli formulata dal Comune di San Donà.
 8. La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 1 del presente disciplinare avverrà mediante stipula di un atto notarile da trascrivere presso i RR.II.

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. 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.

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 San Donà l'accettazione redatta sul modulo ricevuto unitamente alla proposta, allegando inoltre:
 - a) ricevuta del pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, del corrispettivo richiesto
 - b) ricevuta di pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dei diritti di segreteria nella misura stabilita di € 100,00 se l'atto sarà stipulato presso studi notarili di San Donà, e di € 250,00 se l'atto sarà stipulato presso studi notarili fuori San Donà (purché nel raggio di Km 30);

- 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 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'accettazione di cui al precedente art. 6 il Responsabile del procedimento 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 una delle seguenti modalità:
 - a) Per intero all'accettazione della proposta;
 - b) nel caso che il corrispettivo sia superiore ad €. 2.000,00 (duemila), in massimo 3 (tre) rate, la prima all'accettazione della proposta, e le altre due ogni 6 mesi, previa presentazione della necessaria garanzia fideiussoria.
2. I pagamenti dovranno essere effettuati presso la Tesoreria del Comune di San Donà e le relative quietanze dovranno essere esibite al momento della stipula dell'atto, perché da citare nel rogito notarile per la trasparenza dei flussi finanziari.

Art. 10 Stipula atto notarile e spese

Entro 90 (novanta) 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 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 si intenderà rinunciario e l'Ente 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 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 e locazione degli alloggi

a. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali

Ai fini della determinazione dei valori di mercato delle aree, si assume come indice di riferimento il valore delle aree edificabili con Peep 100% ai fini dell'applicazione IMU;

Il valore unitario dell'area sia espresso come rapporto tra la superficie del lotto ed il valore ottenuto dal prodotto della cubatura effettiva per il valore unitario di cui alla tabella IMU suddetta;

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree derivano dai meccanismi previsti dalla Legge n. 448/1998 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo – art. 31 comma 48, come novellata dall'art. 1 comma 392, legge n. 147/2013; nel rispetto della delibera n. 10 del 09/03/2015 della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, la riduzione da applicare al valore venale è pari al 50%.

C = Il corrispettivo per ogni unità immobiliare risulta determinabile nel seguente modo:

$$C = [(V_v \times 0.5 \times D) - Co] \times Q_m$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori IMU – aree Peep 100%, deliberati per l'anno in corso dal Comune di San Donà;

D = Decurtazione del 25% (venticinque) individuata nel rispetto dell'art. 37 comma 1 secondo capoverso del D.P.R. 327/01 come modificato dall'art. 2 comma 89 della Legge n. 244/2007;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutati 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;

Q_m = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (millesimi/1000) - informazione fornita dal richiedente e desunta dalle tabelle di ripartizione millesimali.

b. Determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge n. 448/98, ai sensi del Decreto n. 151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art 31, ed 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.

2. Al fine di determinare la riduzione del corrispettivo, si applica la seguente formula:

$$CRV = C \times Q_m \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448/98

Q_m = 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.

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

$$CRV_s = CRV \times 0,5$$

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

In seguito alla rimozione dei vincoli, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Oltre a ciò, vengono rimossi anche tutti gli obblighi di natura pattizia nei confronti del Comune.

Art. 12 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, pertanto non si applica alle istanze pervenute prima di tale data.

In tale ultimo caso la convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente regolamento.