

Comune di Novedrate
Provincia di Como

***REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'
DELLE AREE P.E.E.P. DI VIA COMO GIA'
CONCESSE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE
E
PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI***

IN VIGORE DAL 1 MARZO 2023

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- Art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17/08/1942 n. 1150; 18/04/1962 n. 167; 29/09/1964 n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.”* come modificato ed integrato dalla Legge 17/02/1992 n. 179 *“Norme per l'edilizia residenziale pubblica”*, dall'art. 3, comma 63, della Legge 23/12/1996 n. 662 *“Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”* e dalla Legge 24/11/2003 n. 326 *“Conversione in legge del decreto-legge 30/09/2003 n. 269. Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici”*;
- Art. 8 della Legge 28/01/1977 n. 10 *“Norme in materia di edificabilità dei suoli”* abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e riproposto nell'art. 18 del medesimo D.P.R. 06/06/2001 n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;
- Art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23/12/1998 n. 448 *“Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo.”* come da ultimo modificati ed integrati dalla Legge 20 Maggio 2022 n. 51 recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina;
- D.M. Economia e Finanze 28/09/2020 n. 151 *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.”*

Sommario

Articolo 1 – Oggetto	4
Articolo 2 – Ambito di applicazione	4
Articolo 3 – Modalità di adesione	4
Articolo 4 – Determinazione dei corrispettivi art. 31 Legge 448/1998	6
Articolo 5 – Modalità di pagamento dei corrispettivi	8
Articolo 6 – Disposizioni finali e norme di rinvio	9
Articolo 7 – Entrata in vigore del Regolamento	9

Articolo 1 – Oggetto

Il presente regolamento disciplina il procedimento per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. di Via Como 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 delle unità immobiliari ricomprese nei relativi Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167.

Articolo 2 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento viene applicato a:

1. Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà:

Possono ottenere la cessione in proprietà pro-quota millesimale i singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze edificati su aree già concesse in diritto di superficie e ricomprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 con riferimento ai lotti Mimosa 1 e Mimosa 2 di Via Como;

2. Eliminazione dei vincoli convenzionali (c.d. Affrancazione):

Possono rimuovere i limiti convenzionali i singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze edificati in aree ricomprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 con riferimento ai lotti Mimosa 1 e Mimosa 2.

Articolo 3 – Modalità di adesione

Le domande di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà possono essere presentate dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

Le domande di rimozione dei vincoli convenzionali (c.d. Affrancazione) possono essere presentate da qualsiasi persona fisica vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sul bene immobile, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di primo trasferimento.

In ogni caso le domande di cui sopra devono pervenire al Comune di Novedrate a mano presso l'ufficio protocollo dell'Ente o a mezzo pec all'indirizzo comune.novedrate@pec.provincia.como.it e recare in allegato la seguente documentazione, pena l'improcedibilità della domanda:

- Attestazione di versamento della somma di € 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria;
- Copia del regolamento condominiale o altro atto equivalente recante le tabelle millesimali di proprietà generale, tale documento dovrà essere accompagnato da dichiarazione sostitutiva resa dall'interessato ai sensi del DPR n. 445/2000 in cui viene dichiarata la conformità dello stesso all'originale; in assenza del regolamento condominiale o atto equivalente potrà essere prodotta dichiarazione dell'Amministratore di Condominio, resa ai sensi del DPR n. 445/2000, attestante le quote millesimali di proprietà generale dell'intero condominio;
- Copia del titolo di proprietà (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria, ecc.) con

relativa nota di trascrizione nei registri immobiliari;

- Copia della planimetria catastale aggiornata dell'alloggio e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto, ecc.);
- Copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli aventi diritto.

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'Ufficio Tecnico del Comune comunica al richiedente il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo determinato come stabilito al successivo articolo 4.

Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere alla stipula della convenzione e in tal caso dovrà provvedere, sempre entro il medesimo termine di 60 (sessanta) giorni, a corrispondere, a titolo di acconto, una somma pari al 25% del corrispettivo dovuto, mediante versamento a favore del Comune di Novedrate.

Il versamento di cui sopra dovrà essere effettuato nelle modalità che verranno riportate nella nota con cui viene data comunicazione del corrispettivo dovuto.

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, dovrà darne comunicazione al competente ufficio comunale, che provvederà all'archiviazione dell'istanza.

La mancata comunicazione dell'intenzione di procedere alla stipula della convenzione da parte del richiedente entro il sopraindicato termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia e l'istanza verrà pertanto archiviata.

In caso di archiviazione dell'istanza, qualora l'interessato intenda nuovamente procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o all'eliminazione dei vincoli convenzionali dovrà presentare nuova domanda nelle modalità stabilite.

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 del Responsabile dell'Area Tecnica, 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, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente, a condizione che la sede notarile sia individuata entro congrui limiti territoriali per permettere la partecipazione del funzionario comunale.

La stipula della convenzione, che dovrà avvenire secondo lo schema approvato dal Comune, potrà avere 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. 6.

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 formalizzazione dell'atto di trasformazione e/o di affrancazione non avvenga entro 180 (centottanta) giorni dalla nota con cui il richiedente comunica che intende procedere alla stipula della convenzione, per cause non imputabili al Comune, il procedimento sarà archiviato e sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova istanza.

Articolo 4 – Determinazione dei corrispettivi art. 31 Legge 448/1998

Le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali è fissata rispettivamente dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dal combinato disposto dell'art. 31 comma 49-bis della L. 448/1998 e ss.mm.ii. e dell'art. 1 del D.M. 151/2020.

4.1 Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (art. 31, comma 48, L. 448/1998)

In primo luogo deve determinarsi l'attuale Valore Venale o di mercato (VV_{AREA}) dell'area PEEP.

In base alle indicazioni fornite dal manuale Formez PA *“Cessione in proprietà di Aree peep/Pip concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà vincolata e rimozione dei vincoli gravanti su tali aree”* edito in data 10/10/2014 in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Funzione Pubblica – nell'ambito del progetto *“Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA”* per determinare il Valore Venale in comune commercio delle aree PEEP si deve procedere alla stima del valore di mercato unitario corrente di un'area edificatoria libera da vincoli. Tale valore è pari al valore di 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. Il valore dell'area viene determinato come quota parte del valore del prodotto edilizio finito in base ai dati reperibili attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, pertanto, tenuto conto che nei casi oggetto del presente regolamento si tratta di aree con finalità di edilizia economico popolare si ritiene applicabile, quale incidenza del costo dell'area sul prodotto edilizio finito, il valore del 15% pari al valore minore della media dei valori di incidenza del costo dell'area rispetto al prodotto edilizio finito che varia tra un minimo del 15% e un massimo del 30%. Inoltre, sempre tenuto conto che si tratta di aree con finalità di edilizia economico popolare, si ritiene di utilizzare quale dato OMI il valore medio del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI per la tipologia *“Abitazioni civili”*, incrementato del 15% per tenere conto delle parti comuni e locali accessori (box, cantine, ecc.).

Pertanto per il calcolo del valore si procede secondo la seguente formula:

$$VV_{AREA} = (V_{OMI} \times 1,15) / 3 \times VOL \times 0,15$$

dove:

VV_{AREA} = Valore Venale o di mercato dell'area PEEP.

V_{OMI} = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) corrispondente al valore di mercato a metro quadrato di superficie lorda edificata determinato dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito alla tipologia *“Abitazioni civili”*. Il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore minimo del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo.

1,15 = Coefficiente di incremento del 15% del valore OMI per tenere conto dell'incidenza delle parti comuni e dei locali accessori quali box, cantine, ecc.

- 3 = Coefficiente di ragguglio metri cubi per metro quadro (3 mc/mq).
 VOL = Volume edificato o attribuito dal Piano di Zona in sede di concessione dell'area.
 0,15 = Incidenza del valore dell'area sul valore del prodotto edilizio finito pari al 15%.

In secondo luogo si procederà alla determinazione del corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie (C_{48}) calcolato in base ai disposti dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 applicando la seguente formula:

$$C_{48} = [(VV_{AREA} \times 0,60) - O_{CO}]$$

dove:

- C_{48} = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'intera area.
 VV_{AREA} = Valore Venale o di mercato dell'area PEEP.
 0,60 = Applicazione della percentuale del 60% stabilito dall'articolo 31 comma 48
 O_{CO} = Oneri di concessione del diritto di superficie versati all'atto della concessione rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la data di stipula dell'originaria convenzione e la data dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (ultimo dato disponibile).

Infine si determinerà il corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà riferito ai millesimi di proprietà generale dell'alloggio e relative pertinenze del soggetto richiedente (C_{TRAS}) applicando la seguente formula:

$$C_{TRAS} = C_{48} \times QM$$

dove:

- C_{TRAS} = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riferito ai millesimi di proprietà generale dell'alloggio e delle relative pertinenze del soggetto richiedente.
 QM = Quota millesimale di proprietà generale dell'alloggio e delle relative pertinenze come comunicato dal soggetto istante all'atto della domanda (Millesimi/1000).

4.2 Rimozione dei vincoli convenzionali sul prezzo di cessione e sul canone di locazione (c.d. affrancazione) (art. 31, comma 49-bis, L. 448/1998)

Per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionale (c.d. affrancazione) si procede come stabilito dal D.M. 151/2020 applicando la seguente formula:

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

dove:

- CRV = Corrispettivo per la rimozione dei vincoli (c.d. affrancazione)
 C_{48} = Corrispettivo determinato come stabilito dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 e ss.mm.ii. (per la determinazione di tale corrispettivo vedi secondo luogo del precedente punto 4.1).
 QM = Quota millesimale di proprietà generale dell'alloggio e delle relative pertinenze come comunicato

dal soggetto istante all'atto della domanda (Millesimi/1000).

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione.

ATC = Numero di anni, o frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria.

A norma dell'art. 1, comma 3, del D.M. 151/2020 in caso di affrancazione riguardante convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

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

dove:

CRV_s = Corrispettivo per la rimozione dei vincoli (c.d. affrancazione) per convenzioni in diritto di superficie

CRV = Corrispettivo per la rimozione dei vincoli (c.d. affrancazione)

Articolo 5 – Modalità di pagamento dei corrispettivi

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente Ufficio Tecnico Comunale e comunicati all'interessato come indicato al precedente art. 3, dovranno essere corrisposti nel seguente modo:

- per una somma pari al 25% del corrispettivo dovuto, a titolo di acconto, all'atto dell'accettazione della trasformazione/affrancazione e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di cui all'art. 3;
- per il restante 75% del corrispettivo dovuto, a saldo, entro la data di stipula dell'atto di trasformazione/affrancazione ovvero mediante pagamento dilazionato come indicato al comma successivo.

Si stabilisce che il 75% del corrispettivo dovuto può, su richiesta dell'interessato, essere versato nel seguente modo:

- per una ulteriore somma pari al 25% del corrispettivo dovuto, che insieme all'acconto del 25% costituiscono la prima rata del 50%, entro la data di stipula dell'atto di trasformazione/affrancazione;
- per il restante 50% del corrispettivo dovuto in due rate semestrali posticipate di uguale valore maggiorate dell'interesse legale:
 - la prima con scadenza a 6 (sei) mesi dalla data dell'atto di trasformazione/affrancazione (25% dei corrispettivi dovuti maggiorata dell'interesse legale);
 - la seconda con scadenza a 12 (dodici) mesi dalla data dell'atto di trasformazione/affrancazione (25% dei corrispettivi dovuti maggiorata dell'interesse legale).

In caso di scelta del pagamento dilazionato prima della stipula dell'atto di trasferimento/affrancazione l'interessato dovrà presentare idonea 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 01/09/1993

n. 385 che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari al 50% dei corrispettivi dovuti maggiorato degli interessi legali.

La garanzia di cui sopra deve necessariamente essere a prima richiesta ovvero 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.

Articolo 6 – Disposizioni finali e norme di rinvio

La Giunta Comunale è delegata ad adottare tutti i necessari atti per dare piena e completa attuazione al presente Regolamento, in particolare viene demandata alla Giunta Comunale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'approvazione delle perizie di stima per la determinazione del Valore Venale o di mercato delle aree PEEP di volta in volta redatte a seguito delle richieste presentate degli interessati, l'adozione della modulistica e degli schemi di convenzione-tipo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali in ossequio ai disposti dell'art. 3 del D.M. 151/2020.

Per tutto non previsto nel presente Regolamento si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia. In sede di prima applicazione le perizie di stima sono approvate, contestualmente all'approvazione del presente regolamento, dal Consiglio Comunale con valenza fino al 31 Marzo 2023.

Articolo 7 – Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito nella segreteria comunale, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto comunale.

Approvato

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26 Gennaio 2023

Depositato

presso l'Ufficio di Segreteria Comunale per 15 giorni consecutivi dal 30 Gennaio 2023 al 14 Febbraio 2023

Entrato in vigore il 1 MARZO 2023