

Allegato A)

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AD AREE P.E.E.P.- AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E SEGG. L. 448/1998 DA ULTIMO MODIFICATO DALL'ART. 10 – QUINQUIES DELLA L. 51/2022

ART. 1

Oggetto del regolamento

1. delle aree e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione e alla locazione delle abitazione e relative pertinenze realizzate nelle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima legge 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 45-50 della legge 23.12.1998 n. 448, da ultimo modificato dall'art. 10-quinquies della L. 51/2022.
2. E' altresì regolamentata la soppressione dei limiti di godimento per le aree delle abitazione e relative pertinenze realizzate nelle già cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, della legge 22/10/1971 n. 865.

ART. 2

Soggetti abilitati alla richiesta

I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., sono i seguenti:

- a) I singoli proprietari/assegnatari, attuali o precedenti, degli immobili realizzati su aree comprese nei P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), 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 sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

- b) I singoli proprietari, attuali o precedenti, degli immobili realizzati su aree comprese nei P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), 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, 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 convenzionali, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ART. 3

Immobili in diritto di superficie

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area P.E.E.P. sottoposto a una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98.

I vincoli principali di cui al comma precedente sono:

- a) durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una volta sola per eguale durata;
- b) 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;
- c) diritto di prelazione da parte del Comune, sia sulla vendita sia sulla locazione dell'immobile;
- d) applicazione 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 n.865/1971

ART. 4

Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e modifica dei termini convenzionali

1. Secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98, il Comune di Ciampino ha individuato le aree P.E.E.P., acquistate secondo quanto disposto al precedente art. 3 (diritto di superficie), come assoggettabili alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, secondo le procedure indicate nel successivo art. 6, con il versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 7 nonché, ai sensi dell'art. dall'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98, 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 n.865/1971, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 7.

ART. 5

Procedure

1. La richiesta può essere presentata dal singolo proprietario/assegnatario in carta libera utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico reperibili nella sezione modulistica del portale telematico dell'Ente, allegando la seguente documentazione:
 - a) copia dell'atto di acquisto del richiedente;
 - b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta dall'Amministratore dell'edificio con allegati documento di identità, regolamento di condominio e tabelle millesimali, il tutto firmato in ogni pagina; nei casi di presenza di corpi scala con autonoma tabella millesimali o di assenza di condominio, alla predetta dichiarazione dell'amministratore verrà allegata ulteriore dichiarazione o perizia asseverata da un tecnico sulla ripartizione millesimale riferita all'intero lotto oggetto della convenzione;
 - c) copia della visura storica e della planimetria catastale relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera) non antecedente a tre mesi;
 - d) eventuale documentazione, se posseduta, in copia dei versamenti della quota/e,

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.

e) Documenti di identità e codice fiscale dei richiedenti aventi titolo;

2- - L'Ufficio Patrimonio provvede quindi alla comunicazione al richiedente tramite trasmissione dell'atto di determinazione del corrispettivo. I tempi dell'istruttoria sono di 90 giorni dall'istanza, ovvero dalla consegna di tutta la documentazione necessaria. I tempi possono essere sospesi dalla richiesta di ulteriore documentazione all'interessato, nel caso in cui la documentazione risulti incompleta. In tal caso i tempi di conclusione dell'istruttoria decorrono dalla consegna, da parte del richiedente, della documentazione richiesta. In caso in cui non venga presentata tutta la documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni, si procederà all'archiviazione della pratica. Il corrispettivo così determinato e da intendersi valido per 180 giorni dalla data della determinazione. I 90 giorni di cui sopra potranno essere interrotti per la richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo. Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e, in tal caso, provvedere a corrispondere lo stesso mediante versamento, entro il predetto termine di 60 giorni, a favore del Comune di Ciampino. Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, egli dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica. La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà pertanto archiviata.

ART.6

Calcolo del Corrispettivo di trasformazione del Diritto di Superficie in piena

Proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, e dall'allegato al presente Regolamento con il quale vengono aggiornati i valori venali delle aree comprese nei PEEP e i relativi corrispettivi in base alla sopracitata legge, il corrispettivo C1 è determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, 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. I Valori Venali delle suddette aree saranno aggiornati, ogni due anni, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

La formula di calcolo del corrispettivo C1 è così espressa:

$$C1 = [(0,6 \times [(Vm \times Ia \times Vol.: Hvirt) - (Oconce.Sup. \times Istat-Foi)] \times M / 1000$$

Nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

- a. l'indice Ia è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area stabilito nel 15%;
- b. il Valore di mercato immobiliare unitario Vm espresso in €/mq è acquisito consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con valori aggiornati alla data della istanza;
- c. consistenza immobiliare: superficie convenzionale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (Vol.) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (Hvirt) l'altezza virtuale, secondo la formula (Vol / Hvirt);
- d. Oconc.Sup. sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione ivi indicati. Devono essere 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;
- e. M:1000: quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.

Per stabilire l'ammontare della quota (M:1000) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

La Giunta Comunale è competente a determinare e pubblicare l'aggiornamento annuale dei calcoli dei corrispettivi desumibili dalla disciplina approvata con il presente Regolamento, in funzione delle variazioni dei prezzi rilevati e pubblicati dall'O.M.I. [Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, attualizzati con indici ISTAT (FOI)].

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (C2) è determinato in misura proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 definisce il corrispettivo pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, 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 sotto indicata:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 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.

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

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

ART.7

Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali

I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 7, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, potranno effettuare il pagamento:

- a. in un'unica soluzione contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile previa maturazione del diritto al pagamento al momento della conferma dell'adesione alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e alienazione dai vincoli convenzionali;
- b. su richiesta da parte dell'interessato, 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 dell'ultima 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: o una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto; o massimo 12 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali

Per chi è tenuto al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sull'alienabilità e locazione degli alloggi, sono subordinate all'estinzione a saldo, anche contestuale alla stipula della nuova convenzione, del residuo debito nella misura accertata dal comune e in quota proporzionate ai millesimi di proprietà.

- a) I singoli pagamenti potranno essere effettuati:
- a) Tramite bonifico bancario da effettuarsi almeno sette giorni prima delle scadenze.

ART. 8

Spese

- 1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alle procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli concernenti la commercializzazione e alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese a esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ART. 9

Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

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