

Regolamento procedimento amministrativo e modalità pagamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per 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 degli alloggi realizzati in aree PEEP

1. Procedimento

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per 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, viene avviato su istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile sul sito web del Comune.

La domanda, redatta su apposito modulo e corredata da tutta la documentazione richiesta, dovrà pervenire al Comune di Barga tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà, entro 30 giorni dal ricevimento, ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione della documentazione richiesta.

Il Responsabile del Procedimento, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o posta a mano consegnata direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente, calcolato secondo l'appendice A, che resterà invariato per n. 180 giorni a partire dalla ricezione della comunicazione.

Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione dell'importo da corrispondere, il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta pena la decadenza dell'offerta.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra almeno pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo, nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale sopra indicati.

Il mancato rispetto dei termini per la stipula dell'atto comporta la decadenza del procedimento e la perdita dell'anticipo che sarà incamerato nelle casse del comune.

Farà seguito la Determinazione Dirigenziale che riepiloga il procedimento e accerta l'eventuale entrata in bilancio.

Divenuta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in

massimo n. 90 (novanta) giorni dalla ricezione dell'istanza.

2. Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per l'affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- a) in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- b) in due rate, una di acconto (minimo pari al 20% dell'importo complessivo) versata entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e una a saldo, versata prima della stipula dell'atto;
- c) su richiesta di parte, applicabile solo nel caso di importi complessivi maggiori di € 5.000, 00, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 24 mesi in un numero massimo di n. 4 rate, maggiorato degli interessi legali per le n. 3 rate successive alla prima (versata a titolo di caparra e pari ad almeno il 20% del totale), 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'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria nelle modalità sopra descritte.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla comunicazione di accettazione dell'offerta al comune.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Barga mediante la piattaforma digitale PagoPA.

Art. 3 - Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le

eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

APPENDICE

Applicazione dei criteri di calcolo di cui articolo 31, c. 47, 48 e 49-bis della L. 448/1998 come modificati dall'art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51 come recepiti nella Delibera di approvazione del presente regolamento

In applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, che stabilisce i criteri per il calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già cedute in diritto di superficie:

“48. 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 ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”

Si riporta quindi il testo del primo comma dell'articolo 37, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, richiamato nel precedente comma 48:

“1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”.

1. Premesso quanto sopra esposto, il corrispettivo del comma 48 :

- per trasformare il **diritto di superficie in diritto di piena proprietà** ai sensi dell'articolo 31 c.47 della L. 448/1998
- per sostituire le **convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà** ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i. e precedenti alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (per rimuoverne i vincoli che non hanno scadenza) ai sensi dell'articolo 31 c.46 della L. 448/1998

è quindi determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento del valore venale dell'area secondo la formula :

$$C = (VSA \times 0,60 - I) \times M$$

dove:

C: corrispettivo da versare c. 48

VSA: valore venale o di mercato del terreno assegnato

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutato con l'indice ISTAT 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 (presentazione dell'istanza);

M: quota millesimale di proprietà (*mill. /1000*)

Di seguito si riporta la tabella con la sequenza dei calcoli, successivamente meglio dettagliati.

	Consistenza volumetrica dell'edificio	(1)	
se	Superficie edificata [mq]	(2) = (1) / 3,00	
v	Valore medio OMI più recente [euro/mq lordo]	(3)	
VSE	Valore complessivo della superficie edificata - [euro]	(4) = (2) x (3)	
VSA	Valore di mercato del terreno assegnato [euro]	(5) = (4) x 0,2	
	Valore terreno con abbattimento comma 48	(6) = (5) x 0,6	
	Oneri concessione superficie [euro] - pagati	(7)	
	Indice variazione ISTAT prezzi al consumo ex art. 31 co. 48 L. 448/1998	(8)	
	Oneri concessione superficie/proprietà rivalutati Istat dal..... al.....	(9)	
	Corrispettivo trasformazione netto complessivo	(10)=(6)-(9)	
	Quota millesimale [millesimi] *	(11)	
C	Corrispettivo netto assegnatario [euro]	(12)= (10)x(11)/1000	

Il calcolo del **valore venale (VSA)** viene effettuato prendendo come base di riferimento il Valore minimo di mercato relativo alle *"Abitazioni di tipo economico"* rilevato dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alle diverse zone territoriali ivi previste per il Comune di Barga e con uno stato di conservazione normale.

Al fine di determinare il valore del terreno assegnato in diritto di superficie/proprietà, deve essere presa in considerazione la volumetria assegnata dal Comune con il contratto di concessione del diritto di superficie/proprietà o con la deliberazione comunale con la quale è stata approvata la concessione del diritto di superficie/proprietà o ancora con l'eventuale atto preliminare di concessione. Nel caso in cui tale dato non sia presente in nessuno degli atti precedentemente indicati, si prende a riferimento la volumetria risultante dai titoli edilizi rilasciati.

Si procede quindi dividendo la volumetria così individuata per un'altezza teorica di ml 3,00 (ml 2,70+ ml 0,30 di solaio), ottenendo la **superficie edificata in mq (SE)**.

Il valore medio OMI **v** viene moltiplicato per la superficie edificata **SE**, ottenendo il **valore complessivo della superficie edificata (VSE)**.

Al fine di determinare il **Valore del terreno assegnato in diritto di superficie/proprietà (VSA)** si ricorre alla prassi estimativa che riconosce un valore del 20% rispetto al valore della superficie edificata (VSE).

In applicazione di quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31 sopra richiamato, il valore del terreno viene determinato nella misura pari al 60% di quello ottenuto con i calcoli sopra descritti.

Dal valore così ottenuto si detraggono le spese sostenute per la concessione del diritto di superficie/proprietà rivalutate al momento in cui viene effettuato il calcolo propedeutico alla stipula del contratto di trasformazione.

L'importo dovuto per il singolo assegnatario verrà calcolato sulla base dei millesimi risultati dagli atti, approvati in sede di assemblea condominiale o comunque approvati e condivisi da tutti gli assegnatari risultanti dal contratto di assegnazione.

2. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione ai sensi del comma 49-bis art. 31 L. 448/1998 – Decreto 28 settembre 2020, n. 151.

Il corrispettivo viene calcolato ai sensi del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, adottato in conformità a quanto previsto dal comma 49-bis sopra citato. Il Decreto stabilisce al comma 2 la seguente formula di calcolo:

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

dove:

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 compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

In caso di convenzioni in **diritto di proprietà ante L.179/1992** (durata indefinita), il risultato della formula “(ADC – ATC)/ADC” è considerato pari a 1 (uno).