

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

(Piani di Zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167 s.m.i.)

**INDIRIZZI E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE E DEI LIMITI DI GODIMENTO DEGLI
IMMOBILI COSTRUITI SU AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' O IN
DIRITTO DI SUPERFICIE NELLE AREE INTERESSATE DA PEEP**

(Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31, come modificato dalla Legge 17 dicembre 2018 n. 136 con l'articolo 25-undicies e per quanto inerente, in attuazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151)

SOMMARIO:

CAPO I° - PROCEDIMENTO

- Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E OGGETTO
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE PROCEDURE
- Articolo 4 – MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI
- Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

- Articolo 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE
- Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (QM)
- Articolo 10 - ONERI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETA'
- Articolo 11- INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)
- Articolo 12- VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)

CAPO III' - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 13 - CALCOLO CORRISPETTIVO IMMOBILI RESIDENZIALI
- Articolo 14 - CONTRIBUTI PUBBLICI

CAP. I° - PROCEDIMENTI

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E OGGETTO

1. Gli indirizzi e criteri oggetto del presente disciplinare si applicano agli immobili ricadenti nelle aree già interessate dai Piani di Zona per l'Edilizia economica e Popolare (PEEP) approvati, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 , ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 , con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1450 del 16/01/1968 e successivamente.

2. I sotto descritti criteri hanno per oggetto i seguenti procedimenti:

a) **la cessione in proprietà** delle aree comprese nei suddetti PEEP, **già concesse in diritto di superficie**.

b) **la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e/o di canone massimo di locazione** gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata nelle aree PEEP, **già concesse in diritto di superficie** ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971; tale procedimento è quello per il quale è stato necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151;

c) **la soppressione dei limiti di godimento** degli immobili costruiti nelle aree comprese nelle Zone PEEP **già concesse in diritto di proprietà** .

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono attivare i procedimenti di cui al comma 2 del precedente art. 1 i soggetti, intesi come persone fisiche o giuridiche (ad eccezione degli Enti concessionari del diritto di superficie o del diritto di proprietà che hanno costruito gli alloggi) che siano proprietari o che oggi non siano più titolari di diritti reali sull' immobile, ma che lo siano stati in passato, anche in modo indiretto a seguito di vicende successorie, di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1, **già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà**.

Articolo 3—**COMUNICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE**

1. In attuazione del principio di trasparenza, il Comune garantisce la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della corretta applicazione dei presenti criteri ed attivazione della procedura.
2. Il Comune di Alba Adriatica, inoltre a mezzo degli Uffici interessati, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, quindi emetterà apposito "AVVISO PUBBLICO" nelle varie zone della città. In particolare nelle aree del PEEP e nelle Zone oggetto di Convenzione ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, con l'invito a chiedere informazioni e/o presentare domanda:
 - presso Ufficio Patrimonio;
 - presso l'Ufficio protocollo in via Cesare Battisti n. 24;
 - utilizzando il seguente indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.alba-adriatica.te.it;
3. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipula delle convenzioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei suddetti PEEP, già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli, si allegano al presente disciplinare schemi di convenzione tipo e modulistica per l'attivazione delle procedure.

Articolo 4 — **MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

1. A seguito della pubblicazione dello specifico Avviso Pubblico, come e per quanto descritto al precedente articolo 3- Comunicazione e Semplificazione delle Procedure, tutti gli interessati potranno inviare al Comune apposita richiesta di adesione.
2. Le richieste, di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o di soppressione dei limiti di godimento degli immobili edificati sia in aree assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà, devono essere presentate utilizzando in via esclusiva, l'apposita modulistica scaricabile dal sito del Comune.

3. Alla richiesta dovrà essere allegata una autocertificazione, redatta ai sensi degli art.li 38 e 47 del D.P.R. 28.12.2000'n°445, attestante la proprietà dell'alloggio o in qualità di avente titolo ai sensi del precedente art. 2 – Beneficiari.

Gli adempimenti a carico del Comune sono i seguenti:

nei trenta (30) giorni successivi alla presentazione della richiesta il Servizio Urbanistica Comunale provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

- entro i suddetti trenta giorni comunicherà, con raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio.

- il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto da stipulare non oltre 180 gg. dall'inizio del procedimento.

Gli adempimenti a carico del beneficiario interessato sono i seguenti:

- entro sessanta (60) giorni dalla data del ricevimento della comunicazione dell'importo del corrispettivo, dovrà comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune, pena la decadenza dell'offerta; è fatta salva comunque la possibilità per l'interessato, di presentare una nuova istanza;

- contestualmente alla comunicazione di accettazione l'interessato dovrà allegare l'attestazione di avvenuto versamento, a titolo di anticipo, di una somma pari al 20% del corrispettivo comunicato, e consegnare tutta la documentazione al Notaio presso il quale si impegna a comparire per la definizione del rogito. Sarà cura del Responsabile del procedimento, all'uopo incaricato dal Responsabile del Servizio, comunicare al beneficiario, il giorno e l'ora disponibile per la stipula del rogito notarile, che dovrà comunque essere stipulato non oltre 180 giorni dall'avvio del procedimento.

I beneficiari possono accedere alle seguenti agevolazioni:

- quelle introdotte dal Decreto MEF n° 151/2020 come specificate nel presente disciplinare, in merito alla determinazione dei corrispettivi, alla dilazione di pagamento e modalità per rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.

I beneficiari sono inoltre comunque soggetti alle seguenti condizioni:

- una volta accettato il corrispettivo, il beneficiario può rinunciare all'accettazione medesima ed interrompere il procedimento; tale rinuncia, che dovrà avvenire con

specifica comunicazione a mezzo Raccomandata AR o PEC, comporterà comunque la perdita dell'anticipo già versato, che sarà incamerato nelle casse del Comune.

Articolo 5- **ATTI DI TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI E RIMOZIONE DEI VINCOLI**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la soppressione dei limiti di godimento, sarà formalizzata con stipula di convenzione registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono traccia per il rogante, non vincolante, fatta salva la sostanza del negozio.

Articolo 6 - **SPESE**

Le spese notarili, catastali e 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 e per l'eliminazione di tutti i vincoli convenzionali, sono a carico del proprietario e/o richiedente, a qualunque titolo.

Articolo 7 - **VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo determinato dal Comune, caparra compresa, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale, previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune.

La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo dovuto fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

Nel rispetto delle disposizioni del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151, su richiesta di parte, il Comune può concedere una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fidejussoria 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 stipula 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 della prima rata.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono ammesse ai procedimenti oggetto dei presenti criteri, tutte le tipologie edilizie esistenti nelle aree PEEP del Comune con cui sono state realizzati per edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari. Nello specifico le tipologie edilizie presente sono identificabili come:

Tipologia a torre, ovvero quegli edifici che presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi i seguenti caratteri:

- presenza di tutti i fronti liberi;
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano;
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scala e/o ascensore;
- sviluppo solitamente in altezza;

Tipologia in linea, caratterizzata da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce in funzione del numero dei piani serviti;

Tipologia a blocco, che discendono da quelle in linea, di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazi o interno. Anche in questo caso le unità immobiliare sono accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale;

Tipologia a schiera, ovvero le unità abitative aggregate, caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore ed il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta, ovvero l'abitazione isolata che si sviluppa da cielo a terra e ha un giardino privato più o meno esteso di esclusiva pertinenza; questa tipologia edilizia si caratterizza, ma non necessariamente come "unifamiliare" o "bifamiliare".

Articolo 9 - - QUOTA MILLESIMALE (QM)

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

Articolo 10- ONERI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. Per oneri di concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.
2. Dal conteggio del corrispettivo di cui al successivo art.13 è esclusa in ogni caso la retrocessione o detrazione, da parte del Comune e a vantaggio dei proprietari degli edifici, degli oneri di cui al comma 1.

Articolo 11 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

Le percentuali di cui al successivo articolo 13 potranno variare, mediante deliberazione di Consiglio Comunale, in rapporto all'indice di rivalutazione

ISTAT ovvero alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Articolo 12 - **VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)**

Il valore di base per la quantificazione del corrispettivo di cui al successivo articolo 13 è rappresentato dal "valore venale" delle aree, riferibile alla superficie commerciabile del fabbricato, che nell'ambito dei presenti criteri, è determinato come capitalizzazione della rendita catastale dell'immobile rapportato alla tipologia specifica di cui al precedente articolo 8.

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 13 – **CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

1. La determinazione del corrispettivo dovuto, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree e/o lo scioglimento anticipato dei vincoli gravanti sulle aree concesse in proprietà o in diritto di superficie, ricomprese nei piani approvati ai sensi della Legge n° 167/1962 e/o delimitate ai sensi della Legge n° 865/1971, in applicazione dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, viene definita con l'applicazione di una percentuale sul valore venale dell'immobile costruito, determinato sulla base della rendita catastale.
2. Al fine di non creare disparità di valutazione, nonché unificare e semplificare le procedure di quantificazione dei corrispettivi, si ritiene opportuno determinare, il valore della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la soppressione del limite di godimento degli alloggi, **con l'applicazione di una percentuale sul valore catastale determinato per l'immobile applicando altresì un ulteriore coefficiente moltiplicatore in ragione della tipologia edilizia in cui è ricompreso.**
3. I suddetti criteri di quantificazione del corrispettivo permettono di tenere conto anche degli elementi qualitativi e significativi al fine del valore

dell'immobile, come: l'ubicazione degli insediamenti in ambito territoriale delle distinte aree PEEP, l'ampiezza delle aree e la loro configurazione planimetrica, la funzionalità delle infrastrutture e la distanza delle aree dalle attrezzature di quartiere e cittadine. La rendita catastale infatti, tiene già in considerazione gran parte degli elementi caratterizzanti sovra esposti, che incidono in modo diretto sul valore commerciale dell'immobile, oltre che costituire un parametro oggettivo determinato dall'Agenzia del Territorio, di per sè, non soggetto a stima, rivalutazione monetaria od altro.

4. La determinazione del coefficiente moltiplicatore riferito alle tipologie edilizie, come definite nel precedente articolo 8, rappresenta un elemento particolare e caratterizzante in primis del valore venale dell'immobile e quindi per la determinazione del valore diretto delle aree edificate anche in caso di edilizia convenzionata. A tal fine si definiscono pertanto i seguenti coefficienti, distinti per tipologia edilizia degli immobili stessi, :

- Tipologia a torre = 1,50
- Tipologia in linea = 1,80
- Tipologia a blocco = 2,00
- Tipologia a schiera = 2,30
- Tipologia a villetta = 2,80

Tali coefficienti potranno essere rivisti annualmente, sulla base delle condizioni di mercato, di eventuali nuove disposizioni legislative e in considerazione delle modificazioni dell'indice ISTAT, attraverso delibera proposta dalla Giunta Comunale, da ratificare in Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio dell'Ente.

5. Sulla base delle disposizioni di cui ai precedenti commi sono definite le seguenti modalità e formule per il calcolo dei corrispettivi dovuti per i diversi procedimenti da attivare:

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà .

Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **6%** del valore catastale, con applicazione del coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio ed in ragione del coefficiente di riduzione

determinato dalla differenza degli anni di durata della convenzione ed il numero degli anni trascorsi, rapportato alla medesima durata;

Al fine di determinare il corrispettivo di cui al comma 1, si applica pertanto la seguente formula:

$$\mathbf{CRT = [Ra \times (\text{coefficiente tipologia})] \times 6\% \times (ADC-ATC) /ADC;}$$

dove:

CRT = Corrispettivo di trasformazione

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per i coefficiente di aggiornamento;

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

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.

Rimozione dei vincoli convenzionali per alloggi costruiti in aree già cedute in diritto di superficie.

Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **5%** del valore catastale dell'edificio

Al fine di determinare il corrispettivo relativo al caso di cui al punto b) si applica la seguente formula:

$$\mathbf{CRV = [Ra \times (\text{coefficiente tipologia})] \times 5\% \times QM \times 0,5 \times (ADC- ATC) /ADC;}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per i coefficiente di aggiornamento

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

La formula **[Ra x (coefficiente tipologia)]** corrisponde al valore definito come **"Cc. 48"** ovvero al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998" nell'art.1 del DM 151/2020

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.

Nei casi di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni , il valore **CRV** di cui sopra diventa **CRVs** ovvero viene ridotto della metà o moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

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

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

In questo caso il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all' articolo 31, comma 49 - quater , secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998,

n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Rimozione dei vincoli convenzionali per alloggi costruiti in aree già cedute in diritto di proprietà

$$\mathbf{CRV = [Ra x (coefficiente tipologia)] x 5\% ;}$$

dove:

CRV = Corrispettivo di trasformazione

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento;

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali

Il corrispettivo in questo caso si calcola come somma del corrispettivo di cui al precedente punto a) di quello di cui al precedente punto b).

6. Il costo unitario delle aree, deducibile dall'applicazione dei suddetti criteri, non dovrà essere maggiore di quello stabilito annualmente dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento

delle trasformazioni di cui alla presente disciplina.

7. Ai sensi del precedente articolo 10 è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, o la loro detrazione dai corrispettivi determinati, di somme già versate da questi ultimi come oneri di concessione dei diritti di superficie o di proprietà.

Articolo 14 — **CONTRIBUTI PUBBLICI**

1. La trasformazione, del diritto di superficie in diritto di proprietà o la soppressione dei limiti di godimento degli edifici costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà, non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

2. In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi; in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina. In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta di trasformazione, e, se del caso, valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

3. Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.