



COMUNE DI FOLIGNO

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

art. 31, commi da 45 a 50, Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, in applicazione dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm, ha lo scopo di disciplinare le seguenti fattispecie:

- trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (Titolo II, Artt. 2-7);
- rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili residenziali costruiti in regime convenzionale (Titolo III, Artt. 8-13);
- sostituzione della convenzione originaria con la convenzione tipo di cui all'art. 18 commi primo, quarto e quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Titolo IV, Artt. 14-20);

Il Titolo V (Artt. 23 – 27) contiene norme comuni alle varie fattispecie.

Gli effetti modificativi e/o estintivi delle convenzioni originarie che derivano dall'accoglimento delle istanze presentate ai sensi del presente Regolamento si producono esclusivamente nei confronti degli istanti.

TITOLO II

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Articolo - 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica alle convenzioni di cui all'art. 35, Legge 865/1971 e ss.mm.ii., stipulate per la concessione del diritto di superficie.

Articolo - 3 – SOGGETTI LEGITTIMATI

Possono ottenere la cessione in piena proprietà per la quota millesimale corrispondente, i soggetti singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze, realizzati in aree PEEP, già concesse in diritto di superficie per le quali il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Articolo - 4 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento può essere attivato:

- su proposta da parte del Comune di Foligno ed accettazione dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente;
- su istanza dei singoli proprietari presentata ai sensi dell'art. 21, a condizione che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità immobiliare,

indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

Articolo - 5 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà, determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, Legge 448/1998, è calcolato in base alla seguente formula:

$$\text{CDS} = 0,6 \text{ VV} - \text{OCR}$$

con il limite massimo del costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione

$$\text{CDSU} = \text{CDS} \times \text{QM}$$

Dove:

CDS = corrispettivo complessivo per l'acquisto dell'area

VV = valore venale

OCR = oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione ISTAT tra il mese di versamento degli oneri e il mese in cui viene stipulato l'atto di cessione delle aree

CDSU = corrispettivo per l'acquisto dell'area per ogni singola unità immobiliare

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare.

Articolo – 6 – FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

La cessione della piena proprietà dell'area, in proporzione alle quote millesimali possedute, è autorizzata con provvedimento dirigenziale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo - 7 – ULTERIORI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI ASSEGNAZIONE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà non elimina eventuali ulteriori vincoli contenuti nelle convenzioni di assegnazione.

TITOLO III

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E ALLA DETERMINAZIONE DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Articolo - 8 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica:

- a) alle convenzioni di cui all'art. 35, Legge 865/1971 e ss.mm.ii., per la concessione del diritto di superficie;
- b) alle convenzioni di cui all'art. 35, Legge 865/1971 e ss.mm.ii., per la cessione del diritto di proprietà;
- c) alle convenzioni di cui agli artt. 7 e 8, Legge 10/1977 (successivamente abrogati e sostituiti dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001);
- d) alle convenzioni di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

Articolo - 9 – SOGGETTI LEGITTIMATI. ESCLUSIONI

Possono ottenere la rimozione dei vincoli disciplinata dal presente Titolo, le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, che ne facciano richiesta.

Sono esclusi dalla possibilità di rimozione dei vincoli disciplinata dal presente Titolo gli immobili in regime di locazione ai sensi degli artt. da 8 a 10, Legge 179/1992, compresi nei piani di zona convenzionati.

Articolo – 10 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO. CONDIZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Il procedimento è attivato su istanza del soggetti legittimati, da presentare ai sensi dell'art. 21, a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze.

Articolo – 11 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli disciplinata dal presente Titolo, determinato ai sensi dell'art. 31, comma 49 *bis*, Legge 448/1998, in applicazione dell'art. 1, DM 151/2020, è calcolato in base alla seguente formula:

$$a) CRV = CDS \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

CDS = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, comma 48, Legge 448/1998 (corrispettivo per l'acquisto dell'area di cui all'art. 5)

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 data massima della convenzione

b) nel caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni

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

Dove:

CRVs = corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Articolo – 12 – FORMALIZZAZIONE DELLA RIMOZIONE DEI VINCOLI

La rimozione dei vincoli disciplinata dal presente Titolo è autorizzata con provvedimento dirigenziale.

La formalizzazione della rimozione avviene con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo – 13 – ULTERIORI EFFETTI DELLA RIMOZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

TITOLO IV

CONVENZIONI SOSTITUTIVE

Articolo – 14 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica alle convenzioni per la concessione del diritto di proprietà di cui all'art. 35, Legge 865/1971 e ss.mm.ii. stipulate in data antecedente a quella di entrata in vigore della Legge 179/1992.

Articolo – 15 – SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE

Le convenzioni di cui all'articolo 14 possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 18, commi 1, 2 e 5, del D.P.R. 380/01.

Articolo – 16 - DURATA DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA

La convenzione sostitutiva avrà una durata di 20 (venti) anni, detratto il periodo di tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione. La durata della convenzione sostitutiva è calcolata in base alla seguente formula:

$$DC = 20 - TT$$

Dove:

DC = durata della convenzione

TT = tempo trascorso dalla data di stipula della convenzione originaria

Articolo. – 17 - SOGGETTI LEGITTIMATI

Possono ottenere la sostituzione delle convenzioni di cui all'art. 14 con la convenzione di cui all'art. 18, commi 1, 2 e 5, del D.P.R. 380/01 i soggetti singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze.

Articolo – 18 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento è attivato su istanza dei soggetti legittimati, da presentare ai sensi dell'art. 21.

Articolo – 19 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la sostituzione della convenzione originaria con la convenzione di cui all'art. 18, commi 1, 2 e 5, del D.P.R. 380/01, è determinato, per ogni alloggio edificato, ai sensi del comma 48 dell'art. 31, Legge 448/98 e, pertanto, in base alla formula di cui all'art. 5.

Articolo – 20 – FORMALIZZAZIONE DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA

La sostituzione della convenzione originaria con la convenzione di cui all'art. 18, commi 1, 2 e 5, del D.P.R. 380/01 è autorizzata con provvedimento dirigenziale.

La convenzione sostitutiva viene stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

TITOLO V

NORME COMUNI

Articolo – 21 – PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di cui agli artt. 4, 10 e 18 devono essere presentate utilizzando l'apposito modello disponibile sul sito internet del Comune di Foligno, sul quale andranno indicati gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:

- Certificato e planimetria catastale delle singole unità immobiliari e relative pertinenze;
- Copia dell'atto di provenienza delle singole unità immobiliari e relative pertinenze;
- Tabella delle quote millesimali condominiali approvata dall'assemblea del condominio;
- Dichiarazione degli istanti in ordine alla capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Articolo – 22– ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il Comune, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dell'istanza di cui all'art. 21, comunica ai richiedenti il corrispettivo da versare, determinato ai sensi degli artt. 5, 11 e 19.

I richiedenti, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, devono comunicare la propria accettazione irrevocabile del corrispettivo, pena la decadenza dell'istanza.

L'accettazione del corrispettivo dovrà essere redatta utilizzando l'apposito modello

disponibile sul sito internet del Comune di Foligno.

Nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al Titolo II, l'accettazione del corrispettivo dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari delle singole unità immobiliari e relative pertinenze oggetto di istanza.

Articolo – 23 – MODALITA' DI PAGAMENTO

I corrispettivi determinati ai sensi degli artt. 5, 11 e 19 devono essere pagati, con le modalità che saranno indicate nel provvedimento dirigenziale di cui agli artt. 6, 12 e 20, nei seguenti termini:

- quanto ad € 1.000,00 (euro mille/00), contestualmente all'accettazione di cui all'art. 22;
- quanto al residuo corrispettivo, in unica soluzione, prima della stipula degli atti di cui agli artt. 6, 12 e 20 o, su richiesta di parte contestuale alla dichiarazione di accettazione di cui all'art. 22, in rate mensili fino ad un massimo di 24 (ventiquattro), con importo minimo di € 100,00 (euro cento/00) per ciascuna rata. Alle rate si applica il tasso di interesse legale vigente al momento della stipula degli atti.

Il beneficio della dilazione di pagamento del corrispettivo è condizionato alla presentazione, prima della stipula degli atti di cui agli artt. 6, 12 e 20, di idonea garanzia fidejussoria in favore del Comune di Foligno.

La polizza fidejussoria deve essere 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, D.Lgs. 385/1993, che posseggano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La polizza fidejussoria, inoltre, deve contenere la clausola "*a prima richiesta*" e deve espressamente prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, Codice Civile; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, Codice Civile; 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 anche una soltanto delle rate mensili.

In caso di accesso al beneficio della dilazione di pagamento, la stipula degli atti di cui agli artt. 6, 12 e 20, è condizionata all'avvenuto pagamento della prima rata.

Articolo – 24 – ONERI E SPESE CONNESSE ALLA STIPULA DEGLI ATTI ED ALLE TRASCRIZIONI

Gli oneri e/o le spese connesse alla stipula ed alla successiva trascrizione degli atti di cui agli artt. 6, 12 e 20 sono posti integralmente a carico degli istanti.

Gli atti di cui agli artt. 6, 12 e 20 sono rogati a cura del Segretario Comunale ovvero, se

espressamente richiesto dai soggetti interessati contestualmente alla dichiarazione di accettazione del corrispettivo di cui all'art. 22, da un Notaio dagli stessi indicato. In tale ultimo caso resta a carico degli istanti anche il pagamento dei compensi notarili.

Articolo - 25 – NORMA FINALE

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso rinvio alle vigenti normative in materia