



COMUNE DI FARA GERA D'ADDA

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 07/03/2023

INDICE

PREMESSA

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Finalità

Articolo 3 - Ambito di applicazione

Articolo 4 - Procedura di trasformazione del diritto di superficie

Articolo 5 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

Articolo 6 - Costi del procedimento

Articolo 7 - Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione

Articolo 8 - Termini e conclusione del procedimento

Articolo 9 - Rateizzazione e garanzie fideiussorie

Articolo 10 - Esclusioni dall'ambito di applicazione

Articolo 11 - Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

Articolo 12 - Disposizioni transitorie e finali

PREMESSA

L'edilizia convenzionata e in particolare la realizzazione delle aree P.E.E.P ha consentito di realizzare costruzioni destinate ad utilizzatori finali a costi agevolati apponendo vincoli e limiti alla disposizione degli immobili con la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 con le quali si concedeva l'area in diritto di superficie o in proprietà.

L'evoluzione legislativa statale ha progressivamente favorito la circolazione degli immobili realizzati con contributi pubblici diretti e indiretti, attenuando il regime dei vincoli gravanti sugli stessi.

Il Comune di Fara Gera d'Adda ha inizialmente disciplinato l'accesso, il calcolo dei corrispettivi e le modalità di riscatto di un primo gruppo di comparti P.E.E.P. mediante le deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 24-25-26-27-28-29-30 e 31 del 15/09/2000 e di Giunta Comunale n. 24 del 11/04/2012, coerenti con la normativa nazionale all'epoca vigente, e successivamente con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 7/2001 e 39/2012 ha introdotto la possibilità di pagamento rateizzato dei corrispettivi di trasformazione.

L'introduzione dell'art 3, commi 75-81 della L. 549/1995 aveva infatti riconosciuto per la prima volta ai Comuni la facoltà, dietro determinato corrispettivo, di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, nonché di modificare le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992 per la cessione in proprietà delle aree facenti parte dei P.E.E.P.

Tale disciplina, già rettificata con l'introduzione, ai sensi dell'art.3, commi 60 - 65, della L. 662/1996, è stata poi riscritta con l'art. 31, commi 45-50 della L. 448/1998.

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 23/12/1998 n. 448, che normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata, negli anni sono stati oggetto di diverse revisioni normative.

Nell'ultimo periodo il legislatore ha apportato sostanziali e ulteriori modifiche in merito alla definizione dei criteri di calcolo dei corrispettivi e, dopo le "innovazioni" introdotte dall'art. 22bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L.108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10quinquies inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 ha nuovamente rivisitato il comma 48.

Tale innovazione modifica le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà delle aree ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e rimuove i limiti di €5.000,00 e €10.000,00 per i corrispettivi calcolati ai sensi del comma 48 e del comma 49bis.

Vista l'ulteriore e sostanziale modifica legislativa, introdotta dalla L. 51/2022, in vigore dal 21/05/2022, si ritiene utile, al fine di una semplificazione della materia (P.E.E.P., L. 10/77, DPR 380/2001, ecc.) riassumere qui la disciplina e le modalità di calcolo dei corrispettivi per l'applicazione dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 L. 448/1998 che permettono di:

- **comma 45:** trasformare in diritto di proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 e della L. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, che non siano state escluse da puntuale deliberazione del consiglio comunale;
- **comma 46:** sostituire le convenzioni originarie per la cessione delle aree in proprietà, stipulate ante L. 179/1992, in convenzioni c.d. "Bucalossi" articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 10/1977, con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 47:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- **comma 48:** determinare il corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47;
- **comma 49bis:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle convezioni ex L.865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020;
- **comma 49ter:** sottoscrivere, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, un atto di rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione previsti dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al DPR380/2001 dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del Decreto MEF 151/2020.

Articolo 1-Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili residenziali realizzati in aree P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell'Allegato Tecnico parte integrante del presente Regolamento.

Articolo 2-Finalità

1. La finalità perseguita con il presente Regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P., attuata mediante una revisione sia dei contenuti che degli aspetti procedurali con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione nonché di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute.
2. Le norme del presente Regolamento disciplinano in particolare:
 - l'ambito di applicazione;
 - le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
 - le modalità di determinazione dei corrispettivi;
 - i costi del procedimento;
 - la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
 - i tempi del procedimento;
 - le modalità di versamenti degli importi;
 - i soggetti esclusi;
 - le sanzioni;
 - le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3-Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento si applica alle aree riportate nella Tabella 1 dell'Allegato Tecnico.
2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Articolo 4-Procedura di trasformazione del diritto di superficie

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree di cui alla Tabella 1 dell'Allegato Tecnico da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'Allegato Tecnico al presente Regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari. La scelta dell'ufficiale rogante rimane a discrezione del richiedente.

Articolo 5-Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 di concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, di cui alla Tabella 1 dell'Allegato Tecnico, possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche e giuridiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001. Ai sensi del comma 49quater la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49bis e dal D.M. 151/2020 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'Allegato Tecnico al presente Regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari. La scelta dell'ufficiale rogante rimane a discrezione del richiedente.
5. Relativamente ai commi 45, 47 e 49bis è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6-Costi del procedimento

1. Per ogni procedimento concluso con l'accettazione del richiedente dovrà essere corrisposta al Comune la somma di € 500,00 a titolo di diritti di segreteria.
2. Per la determinazione dell'importo dei diritti di segreteria da versare si considera procedimento unico la richiesta contestuale di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e l'istanza di affrancazione dai vincoli.

Articolo 7-Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione

1. Nel caso in cui siano trascorsi 15 anni dalla data del primo atto notarile di assegnazione in proprietà non è dovuta la restituzione del contributo regionale in caso di affrancazione dai vincoli contenuti nella convenzione originaria, così come indicato dalla D.G.R. 18/07/2003 n. 7/13719.

Articolo 8-Termini e conclusione del procedimento

1. Tutti i procedimenti devono iniziare su istanza degli interessati.
2. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione della domanda.
3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza dell'istanza.
4. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'accettazione emana la determina di approvazione della convezione di riscatto che sarà stipulata dall'ufficiale rogante.
5. È fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di sospendere o interrompere i termini del procedimento ai sensi degli artt. 12 e 13 del vigente *"Regolamento sul procedimento e sull'accesso ai documenti amministrativi"* del Comune di Fara Gera d'Adda.

Articolo 9-Rateizzazione e garanzie fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi avviene mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.
2. Ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 39/2012 il richiedente la trasformazione del diritto di superficie può comunque richiedere la rateizzazione così come segue:
 - quattro rate semestrali - per importi da versare sino ad € 5.000,00;
 - sei rate semestrali - per importi da € 5.001,00 fino ad € 13.000,00;
 - otto rate semestrali - per importi superiori ad € 13.001,00.

La rateizzazione del debito potrà essere concessa a seguito del deposito di idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, avente validità pari al periodo assicurato più sei mesi. In caso di rateizzazione inoltre la quota da versare sarà maggiorata dell'interesse legale maturato. In ogni caso si rimanda alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 39/2012 per le modalità operative relative alla rateizzazione.

Articolo 10-Esclusioni dall'ambito di applicazione

1. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento i seguenti soggetti:
 - a. "Aler - Azienda Lombarda per L'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco e Sondrio", Enti pubblici o Enti a questi assimilati;

- b. soggetti attuatori di interventi edilizi destinati a terzi;
- c. soggetti che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare permanentemente in locazione edifici abitativi;
- d. proprietari di unità immobiliari ricomprese in programmi di locazione, a termine o permanente, durante tutto il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione;
- e. proprietari (persone fisiche o giuridiche) di unità immobiliari realizzate su aree P.E.E.P. o comunque convenzionate, quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data del primo trasferimento (intendendosi come tale l'atto della prima compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare);
- f. persone fisiche concessionarie e cessionarie dirette di diritti immobiliari su aree comunali per la realizzazione della propria abitazione principale (bandi per l'assegnazione di lotti ai cittadini), quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data dell'abitabilità.

Articolo 11-Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

1. Considerata la legittimità della "affrancazione successiva", espressamente riconosciuta dalla legge anche a chi non sia più il proprietario dell'abitazione, si ritiene opportuno modificare il sistema sanzionatorio previsto dalle convenzioni originarie, al fine di armonizzarlo con la vigente disciplina.
2. Nel caso di mancata richiesta dell'atto di determinazione comunale del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione e di violazione dell'obbligo di osservare i suddetti limiti di prezzo o di canone, le sanzioni previste dall'originaria convenzione possono comminarsi qualora la vendita avvenga prima che siano decorsi 5 anni dal primo atto di trasferimento.

Articolo 12-Disposizioni transitorie e finali

1. Le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
2. Per quanto non disposto dal presente Regolamento si rimanda alle norme del Codice Civile.