

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE – ALLEGATO C)

PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Riferimento: Legge 18 maggio 1962 n. 167

PROCEDURE E CRITERI

PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Riferimento: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 smi art. 31 commi dal 45 al 50

Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente: Arch. Debora Albertini

Istruttore amministrativo: Gabriella Pajalunga

Istruttori tecnici: Geom. Stefano Castellazzi, Arch. Davide Mondini

Premesse

I Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla L. 167/1962 e dalla L. 865/1971 smi finalizzati alla realizzazione di alloggi di tipo economico popolare trasferiti (in diritto di superficie o in piena proprietà, con particolari vincoli) a favore di soggetti che si trovano in fascia di reddito medio bassa. Il PEEP si configura sostanzialmente in un'attività edilizia convenzionata finalizzata alla realizzazione di alloggi economici destinati alle fasce meno abbienti di popolazione.

Ai soggetti attuatori (Cooperative e Imprese) l'assegnazione delle aree in forma agevolata può avvenire mediante:

- concessione del diritto di superficie per un periodo limitati e con vincoli alla libera disponibilità del bene
- concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli alla libera disponibilità del bene

Gli alloggi realizzati nell'ambito dei PEEP sono interessati da alcune clausole limitative sulla libera disponibilità dell'immobile (iniziale non locabilità e inalienabilità degli immobili e successiva possibilità di locare/alienare gli stessi a canone e prezzo limitati ed a soggetti con particolari requisiti).

Lo strumento giuridico che regola il rapporto fra il Comune ed il soggetto attuatore e disciplina i diritti e doveri delle parti coinvolte e dei loro eventuali aventi causa è la convenzione. Nella convenzione fra l'altro vengono appunto disciplinati i vincoli e le limitazioni alla libera disponibilità del bene (derivanti propria dalla particolare natura giuridica di detti piani).

Sul territorio del Comune di Castano Primo sono presenti i seguenti Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) in diritto di superficie:

Piano PEEP	Cooperativa Impresa edificatrice	Anno convenzione originaria	Durata della convenzione di concessione del diritto di superficie
Via Giolitti	Impr. Ediltorno SpA	02/06/1980	99 anni
Via Kennedy	Impr. Ediltorno SpA	19/11/1982	99 anni
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	99 anni
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985	99 anni
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	99 anni
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	99 anni
Via Tripoli/Via El Alamein	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Tripoli/Via Vittime di Ustica	Impr. Edinco Lombardia Srl	05/10/1990	99 anni
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	99 anni
Via Venezia Giulia/Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	99 anni
Via Benedetto Croce	Impr. Galimberti	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 43	Impr. Edilgornati	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001	99 anni
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001	99 anni

A norma dei commi dal 45 al 50 dell'art. 31 della L. 448/1998 smi i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971, in cambio di un corrispettivo.

La procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie per la concessione del diritto di superficie con convenzioni sostitutive di concessione del diritto di proprietà, permanendo i vincoli di commerciabilità (determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 legge n. 865 del 1971 nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti/locatari) fino al decorrere di venti anni calcolati dalla stipulazione della convenzione originaria. Possono essere altresì rimossi i vincoli di commerciabilità (c.d. affrancazione dei vincoli) rimanenti in cambio di un ulteriore corrispettivo.

Anche per questa seconda fattispecie la procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie con convenzioni sostitutive.

Il presente documento ha la finalità di definire procedure, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi), modalità di calcolo del corrispettivo affrancazione dai vincoli di commerciabilità (comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi), sulla base delle modifiche normative intervenute negli ultimi anni nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento.

Articolo 1 – Oggetto

Nel presente documento sono declinate:

- 1) le modalità procedurali riguardo la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie
- 2) le modalità procedurali riguardo la rimozione dei vincoli di commerciabilità (affrancazione dei vincoli)
- 3) i criteri di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (rif. comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi)
- 4) i criteri di calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di commerciabilità (rif. comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi)
- 5) i criteri, le modalità e le condizioni per il pagamento del corrispettivo e per la concessione di eventuali dilazioni di pagamento

Articolo 2 – Soggetti interessati

Possono attivare le procedure oggetto del presente documento:

- i singoli proprietari degli alloggi (persone fisiche, assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, persone giuridiche, Enti) costruiti su terreno concesso in diritto di superficie in un comparto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
Si precisa che in caso di alloggi in edificio condominiale, la procedura può essere attivata dal singolo condomino per le quote millesimali di spettanza.
- i soggetti che abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, interessati ad affrancare l'alloggio e relative pertinenze dai vincoli legali e pattizi previsti dalla convenzione (PEEP, DPR 380/2001) a cui sono assoggettati gli immobili

Art. 3 - Articolazione dei procedimenti

I procedimenti oggetto del presente documento si articolano nelle seguenti fasi meglio descritte ai successivi articoli:

1. Pubblicazione avviso di avvio procedimento o ricevimento istanza di parte

2. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà/ corrispettivo di rimozione dei vincoli di commerciabilità e comunicazione al richiedente
3. Ricevimento di modulo di accettazione e pagamenti richiesti
4. Stipula convenzione sostitutiva

Articolo 4 – Domanda di trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può essere attivato:

- 1) su iniziativa del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi
A tal fine il Comune attiva la procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà individuando le aree PEEP oggetto di trasformazione, criteri di partecipazione, modalità e tempistiche del procedimento (conformemente a quanto disciplinato dal presente documento) e ne dà avviso alla cittadinanza mediante i canali di informazione istituzionali
- 2) su istanza dei soggetti interessati, purché siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. In tal caso andrà presentata domanda su apposita modulistica predisposta dal competente Ufficio Edilizia Privata corredata dagli allegati ivi indicati. La domanda andrà presentata secondo le indicazioni indicate nel modello

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio Edilizia Privata ai sensi del comma 48 della L. 448/1998 smi.

Nel caso di istanza di parte il competente Ufficio Edilizia Privata procederà a comunicare al richiedente, con mezzo idoneo a certificare l'avvenuta consegna della comunicazione, entro 90 giorni dalla ricezione della domanda il corrispettivo e le modalità di prosecuzione del procedimento. Il termine di 90 giorni pertanto non comprende gli adempimenti per la stipula della convenzione sostitutiva.

La procedura prevede la sostituzione delle convenzioni originarie per la concessione del diritto di superficie con convenzioni sostitutive di concessione del diritto di proprietà, permanendo i vincoli di commerciabilità (determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex art. 35 legge n. 865 del 1971 nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti/locatari) fino al decorrere di venti anni calcolati dalla stipulazione della convenzione originaria.

Articolo 5 – Domanda di rimozione vincoli di commerciabilità (affrancazione)

Il procedimento di rimozione di eventuali vincoli di commerciabilità (determinazione prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione) residuali rispetto alla convenzione vigente può essere attivato su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (intendendosi come tale l'atto della prima compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare).

In tal caso andrà presentata domanda su apposita modulistica predisposta dal competente ufficio Edilizia Privata corredata dagli allegati ivi indicati. La domanda andrà presentata secondo le indicazioni indicate nel modello.

La rimozione dei vincoli di commerciabilità avviene dietro pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio Edilizia Privata ai sensi del comma 49bis della L. 448/1998 smi.

Il competente Ufficio Edilizia Privata procederà a comunicare al richiedente, con mezzo idoneo a certificare l'avvenuta consegna della comunicazione, entro 90 giorni dalla ricezione della domanda il corrispettivo e le modalità di prosecuzione del procedimento.

Articolo 6 – Modalità di calcolo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi)

Sulla base del disposto dall'attuale formulazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 smi, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica deve essere calcolato sulla base della formula di seguito indicata:

$$C = \{(V_v * 60\%) - OC_{riv}\} * qm\}$$

dove:

C = corrispettivo trasformazione

V_v = valore venale

OC_{riv} = oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

qm= quota millesimale

C = Corrispettivo trasformazione

E' l'importo determinato sulla base della formula sopra indicata da corrispondere al Comune per il riscatto del diritto di superficie.

V_v = Valore venale-Valore venale area fabbricabile

Per la determinazione del valore venale ossia del valore dell'area edificabile del comparto PEEP si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico "per incidenza percentuale", con il quale si determina il valore dell'area come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio costruito.

Per la metodologia dettagliata si rimanda alla relazione accompagnatoria allegato A) alla deliberazione di Consiglio Comunale.

L'Ufficio Edilizia Privata procederà ad assumere idonea determinazione dei valori di riferimento che varrà per tutto l'anno solare in relazione alle pubblicazioni aggiornate OMI e alla rivalutazione Istat da applicare al valore degli oneri concessori.

In assenza di determinazione verrà utilizzata l'ultima determinazione disponibile.

OC_{riv}=Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per la concessione dell'area, compresi eventuali successivi conguagli (non sono da considerarsi gli oneri di urbanizzazione). Detti oneri pagati saranno rivalutati sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – ultimo dato di riferimento disponibile.

qm= quota millesimale

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze viene ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

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 lorda

vendibile dell'unità immobiliare oggetto della domanda con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 7 – Modalità di calcolo del corrispettivo di affrancazione

Sulla base del comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998 smi il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448 smi, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, ed è 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 seguente formula:

$$\text{CRV} = C_{c.48} * qm * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{c.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 smi

qm = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione originaria

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

E' l'importo determinato sulla base della formula sopra indicata da corrispondere al Comune l'affrancazione.

C_{c.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

E' l'importo determinato per il riscatto del diritto di superficie come più sopra determinato.

qm = Quota millesimale dell'unità immobiliare

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze viene ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

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 lorda vendibile dell'unità immobiliare oggetto della domanda con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

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:

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

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Articolo 8 – Accettazione

Una volta ricevuta la proposta, qualora il richiedente fosse interessato a proseguire con il procedimento attivato, dovrà inviare al Comune, entro 45 giorni dalla ricezione della proposta, l'accettazione del corrispettivo, su apposito modulo, pena la decadenza dell'iter in corso. Contestualmente all'accettazione dovrà essere versato un acconto pari al 20% del corrispettivo dovuto a titolo di anticipo. La restante somma andrà versata secondo le modalità indicate al successivo articolo 9.

Articolo 9 – Modalità di pagamento

Il corrispettivo determinato a norma del presente documento dovrà essere versato come di seguito indicato. Le quietanze di pagamento andranno esibite il giorno della stipula dell'atto notarile.

La stipula dell'atto potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'intero importo dovuto.

Vengono individuate due distinte modalità di pagamento, secondo quanto di seguito specificato:

- A. modalità di pagamento ordinaria
- B. modalità di pagamento rateale

A) MODALITA' DI PAGAMENTO ORDINARIA

In via ordinaria, coloro che intendono aderire alla proposta formulata dal Comune dovranno procedere al pagamento di quanto dovuto come segue:

Acconto	20%	da versarsi contestualmente all'accettazione della proposta formulata dal Comune secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
Saldo	80%	da versarsi entro 7 giorni lavorativi dalla data fissata per l'atto notarile secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio

L'eventuale rinuncia alla stipula dell'atto notarile non darà seguito alla restituzione delle quote già eventualmente incamerate dal Comune.

B) MODALITA' DI PAGAMENTO IN FORMA RATEALE

Il Comune può riconoscere agli interessati un ulteriore facoltà di dilazione del pagamento del corrispettivo per l'acquisto del terreno e per l'affrancazione dai vincoli convenzionali.

Al fine di salvaguardare la posizione creditoria dell'Ente e in base al principio di economicità della gestione, che impone di non consentire rateizzazioni per importi a tal punto esigui da divenire antieconomici, la predetta facoltà dovrà essere assoggettata alle condizioni di seguito indicate.

Coloro i quali intendono chiedere una dilazione di pagamento ulteriore rispetto a quanto previsto come modalità di pagamento ordinaria, dovranno protocollare idonea domanda di rateazione.

Si precisa che l'ulteriore rateazione sarà ammessa solo per importi superiori ad € 5.000,00

Il pagamento in forma rateale sarà articolato indicato nella tabella di seguito riportata

Per importi superiori a € 5.000,00		
Acconto-1^ rata	20%	da versarsi contestualmente all'accettazione della proposta formulata dal Comune secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
2^ rata	30%	da versarsi entro 2 mesi dalla data di accettazione della proposta secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio

3^ rata - saldo	50%	da versarsi entro 4 mesi dalla data di accettazione della proposta e comunque entro 7 giorni lavorativi dalla data fissata per l'atto notarile secondo le modalità comunicate dal competente Ufficio
-----------------	-----	--

Si ricorda che la stipula dell'atto potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'intero importo dovuto e che l'eventuale rinuncia alla stipula dell'atto notarile non darà seguito alla restituzione delle quote già eventualmente incamerate dal Comune.

Articolo 10 – Stipula convenzione

La trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli avverrà a seguito di stipula di convenzione sostitutiva con atto pubblico o scrittura privata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La stipula dell'atto verrà effettuata da notaio scelto dall'interessato.

Tutte le spese inerenti e conseguenti ai procedimenti ivi descritti (spese notarili, catastali, ipotecarie, imposte se ed in quanto dovute) sono a carico del richiedente.