



Città di Trani
Medaglia d'argento al merito civile
Provincia Barletta-Andria-Trani

“REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI LEGALI E CONVENZIONALI SU IMMOBILI COSTRUITI NELL'AMBITO DI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE”.
(Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti)

Indice

Art. 1 Oggetto del regolamento

Art. 2 Soggetti legittimati alla domanda

Art. 3 Presentazione della domanda

Art. 4 Proposta corrispettivo da versare

Art. 5 Determinazione corrispettivo

Art. 6 Accettazione proposta

Art. 7 Definizione procedimento

Art. 8 Modalità versamento corrispettivo

Art. 9 Garanzia fideiussoria

Art. 10 Norme transitorie e finali

Art. 1 Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima L. 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi dal 45 al 50 della Legge 23.12.1998 n. 448. 2.

E' altresì regolamentata la rimozione dei limiti di godimento delle aree già cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, della L. 22/10/1971 n. 865.

Art. 2 Soggetti legittimati alla domanda

I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, per la quota millesimale corrispondente.

I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 448 e s.m.i., trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, per la quota millesimale corrispondente.

Art. 3 Presentazione della domanda

Gli interessati, aventi titolo ai sensi della normativa vigente e secondo quanto deliberato dall'Amministrazione comunale, presentano propria istanza, in bollo, redatta sulla base della modulistica predisposta dall'ufficio, reperibile sul sito istituzionale del Comune di Trani raggiungibile al seguente indirizzo: <https://www.comune.trani.bt.it/>

All'istanza adeguatamente compilata deve essere allegata la documentazione di seguito elencata:

- copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare e relative pertinenze;
- copia tabella millesimale condominiale, sottoscritta dall'Amministratore del condominio;

- copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale del/i richiedente/i; nel caso di istanza telematica firmata digitalmente non è necessaria la copia del documento di identità del/i sottoscrittore/i.
- ricevuta del versamento relativo ai diritti di istruttoria, da versare secondo le modalità indicate sul modello di domanda.

Art. 4 Proposta corrispettivo da versare

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio incaricato, il Comune di Trani trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare (**proposta**), la cui determinazione è calcolata secondo quanto illustrato al successivo Articolo 5).

Art. 5 Determinazione corrispettivo

Il corrispettivo da versare (**Cp**), è determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., in ragione della competente quota millesimale (**Mp**) e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% del valore dell'area, corrispondente al valore venale del bene calcolato in base ai valori unitari ai fini IMU, approvati con Deliberazione di Giunta (**Vv**), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri (Co: Corrispettivo della convenzione versato, detratti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione), secondo quanto di seguito ulteriormente specificato.

A) Stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

$$Cp = \{0,60 * [Vv - Co]\} * Mp$$

Dove:

- **Cp** = Corrispettivo per unità immobiliare;
- **0,60** = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'articolo 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;
 - **Vv** = Valore Venale attuale dell'area (determinato dall'Ufficio comunale);
- **Co** = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati (oneri di concessione -detratti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione- previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree, rivalutati in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra la data di convenzione e quella in cui si determina il corrispettivo da versare).
- **Mp** = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill. /1000).

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 all'articolo 31 comma 47 della legge n. 448/1998.

B) Stima del corrispettivo per la soppressione dei vincoli di inalienabilità mediante sostituzione delle convenzioni stipulate ex articolo 35 della legge n. 865/1971, n. 865 e ss.mm., precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà.

Ai sensi dell'articolo 31 comma 46 della legge n. 448/1998, il corrispettivo per ogni unità immobiliare edificata, è calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., con l'applicazione della formula di cui al precedente punto A.

C) Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali.

Al netto delle convenzioni di cui al precedente punto B, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e degli ulteriori vincoli convenzionali, avviene applicando specifiche riduzioni (ex articolo 1 del D.M. 151/2021) al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e ss.mm.ii. (Precedente punto A), già riferito alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Si procede, pertanto, secondo la seguente formulazione:

$$CRV = Cp * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

- **Corrispettivo rimozione vincoli (CRV):** corrispettivo risultante dall'applicazione dall'articolo 1 del D.M. n. 151 del 28/09/2020.
- **(Cp):** Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e ss.mm.ii. (Precedente punto A), secondo quanto sopra ulteriormente specificato, già riferito alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- **(ADC):** Numero degli anni di durata della convenzione (per eventuali convenzioni prive di scadenza viene adottato convenzionalmente una durata di 99 anni).
- **(ATC):** Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

C. 1. In base a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 3, del D.M. n. 151 del 28/09/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV come sopra calcolato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

(CRVs): Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie avente durata compresa tra 60 e 99 anni.

Art. 6 Accettazione proposta

Il richiedente, qualora accetti, dovrà rispondere alla proposta inviando una comunicazione scritta all'ufficio incaricato del Comune di Trani (**accettazione della proposta**), allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato.

Il corrispettivo comunicato resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data della proposta e quello in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e il pagamento dell'acconto.

Gli estremi per le modalità di pagamento alla Tesoreria Comunale, sono specificate unitamente alla comunicazione della proposta riportante il valore del corrispettivo.

Art. 7 Definizione procedimento

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione della proposta, con determinazione del Dirigente responsabile del servizio, verrà disposta la cessione/affrancazione oggetto di istanza ex articolo 31 commi 46, 47 e 49-bis della Legge n. 448/1998, da formalizzare mediante la successiva stipula del corrispondente atto/convenzione sulla base degli schemi approvati, per l'importo in precedenza determinato.

La procedura, avviata con l'istanza di parte, si conclude con la stipula dell'atto/convenzione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili in oggetto sono soggette a stipula, in forma di atto pubblico, o scrittura privata autenticata, di atto/convenzione predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi approvati con deliberazione del Consiglio comunale, secondo quanto ulteriormente determinato dal Dirigente responsabile del servizio;

Gli atti/convenzioni sono soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti/convenzioni, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del soggetto richiedente/proprietario delle unità immobiliari oggetto dell'atto stesso;

Il corrispettivo inerente la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, al netto della quota di acconto del 20% corrisposta con l'accettazione, dovrà essere versato alla stipula dell'atto, fatta salva la

facoltà di richiedere la rateizzazione (per un massimo di quattro rate), secondo quanto deliberato dal Consiglio comunale e, secondo le modalità specificate al successivo art.8;
La stipula dell'atto/convenzione deve essere previsto entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta; decorso il termine senza che sia intervenuta la stipula dell'atto/convenzione, per motivi non dipendenti dal Comune di Trani, il valore del corrispettivo comunicato (detratto dell'acconto e delle eventuali ulteriori somme versate), sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e quello relativo alla stipula dell'atto/convenzione.

Art. 8 Modalità versamento corrispettivo

La restante parte del corrispettivo, al netto della quota di acconto del 20% corrisposta con l'accettazione, secondo quanto deciso dal Consiglio Comunale, potrà essere versata in una delle seguenti modalità:

I. In unica soluzione entro la data di stipula dell'atto/convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;

II. In forma rateale, nel modo di seguito indicato:

- il 25% entro 60 (sessanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;

III. In forma rateale, successiva all'atto di trasferimento, nel modo di seguito indicato:

- il 25% alla data di stipula dell'atto/convenzione (non oltre 270 giorni dalla data di accettazione della proposta);
- il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;
- il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;
- il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;

In caso di versamento in forma rateale successiva all'atto di trasferimento (precedente punto III.), sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e, alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (avente le caratteristiche di seguito indicate) di importo pari al valore di cessione/trasformazione rivalutato del periodo di rateizzazione.

Art. 9 Garanzia fideiussoria

Ove prevista, la garanzia fideiussoria:

- è 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 Trani di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata;
- Il Comune di Trani procederà all'escussione della garanzia prestata in caso di mancato o ritardato pagamento (di non meno di quindici giorni) anche di una sola delle rate previste.

Art. 10 Norme transitorie e finali

Il presente Regolamento non trova applicazione per le istanze di trasformazione già presentate e per le quali vi sia stato un provvedimento formale di accoglimento ed il versamento del corrispettivo dovuto, determinato e comunicato dall'Ente, residuando pertanto soltanto il momento di stipula dell'atto notarile, per la formalizzazione della trasformazione del diritto in questione.