

(ALLEGATO A)

Criteri per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli per le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, all'interno dei P.E.E.P.

I criteri hanno per oggetto la disciplina delle seguenti attività:

- La cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e in analogia dell'art. 33 della L.R. 23/85, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971;
- La rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e in analogia dell'art. 33 della L.R. 23/85, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971, o già oggetto in precedenza di trasformazione in proprietà.
- La rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo di locazione, a norma del comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e s.m.i. contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 381.

BENEFICIARI

Possono accedere alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, anche contestuale alla rimozione dei vincoli, tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP concesse in diritto di superficie, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971.

Possono ottenere la soppressione dei limiti di godimento i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui sopra, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71.

Possono altresì ottenere la rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo di locazione i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione contenuti nelle convenzioni stipulate a norma dell'articolo 8 della legge 10/77 o dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia.

Inoltre l'affrancazione dei vincoli potrà essere richiesta da chi, persona fisica, vi abbia interesse, anche se non sia più titolare di diritti reali sugli immobili interessati.

Tali procedure possono attivarsi a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ACCETTAZIONE

Le domande relative alla procedura in oggetto devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto, con allegata marca da bollo e la documentazione richiesta, necessaria allo svolgimento della pratica, al protocollo generale dell'ente o a mezzo pec. Nei 90 giorni successivi alla presentazione della domanda il Comune, tramite la società affidataria, provvederà all'istruttoria delle domande pervenute e invierà con raccomandata A/R o PEC, a ciascuno dei soggetti richiedenti, il corrispettivo da versare, relativo all'alloggio oggetto della domanda.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune, entro 30 giorni dalla data del ricevimento della suddetta comunicazione, pena la decadenza dell'offerta, fatta salva la possibilità

per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Nel caso di accettazione del corrispettivo, il richiedente contestualmente dovrà effettuare il versamento dello stesso o della prima rata.

La stipula dell'atto dovrà avvenire entro 90 giorni dall'accettazione. Nel caso in cui trascorra un periodo superiore, senza che venga stipulato l'atto, per cause non imputabili al Comune, la domanda sarà considerata decaduta.

Il corrispettivo, così accettato, resterà invariato fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

ATTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzi massimo di cessione e di canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, sarà formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a scelta del richiedente, regolarmente registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono una traccia, vincolante per il contenuto, per l'ufficiale rogante e per le parti. Tali schemi potranno essere in parte modificati con frasi di rito o utili per meglio definire il bene oggetto dell'atto, fatta salva la sostanza di quanto contenuto nello schema approvato.

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 o la rimozione dei vincoli di godimento sono interamente a carico del proprietario richiedente.

VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli di godimento, deve essere versato tramite apposito Avviso di Pagamento sulla piattaforma PagoPa, come da normativa vigente. Gli estremi del versamento verranno espressamente menzionati nell'atto di cessione.

La rateizzazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per la rimozione dei vincoli di godimento, può essere accordata come segue:

- una prima rata pari al 25% del corrispettivo dovuto;
- n. 3 successive rate semestrali, ciascuna pari al 25% del corrispettivo iniziale dovuto, con la maggiorazione degli interessi legali.

Nel caso di rateizzazione, contestualmente al saldo della prima rata, il proprietario dovrà fornire all'Amministrazione Comunale un'apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, 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.

CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

- Premesse normative

L'art.31, comma 46 della Legge 448/98 dispone:

"Le convenzioni stipulate ex art.35 L.22.10.1971 n.865, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n.179 per la cessione del diritto di proprietà, possono essere

sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n.10, (cd. Convenzione Bucalossi) alle seguenti condizioni

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi dell'art.31, comma 48, L. 448/98".

Gran parte degli interventi PEEP o loro assimilabili (vedi art. 33 della L.R. 23/85) del Comune di Sassari, sia in diritto di superficie che in proprietà sono stati realizzati precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 172/92 e quindi convenzionati da oltre vent'anni.

Pertanto la "sostituzione" dell'originaria convenzione in diritto di proprietà con una convenzione "Bucalossi" non determina il mantenimento di alcun vincolo relativo a prezzo massimo di vendita e canone massimo di locazione. L'operazione patrimoniale ha come risultato quello di rendere l'alloggio disponibile sul libero mercato senza limitazioni di sorta, comprese pertanto quelle derivanti da leggi allora vigenti o di natura convenzionale o pattizia. Il corrispettivo dell'operazione è limitato a quanto previsto dal comma 48. Qualora i vincoli di cui ai commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della legge 865/71, per le convenzioni in proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 18 febbraio 1992 n. 179, allora vigenti, non fossero stati richiamati, essi devono intendersi presenti nell'atto per inserzione automatica ai sensi dell'art. 1339 c.c.

- Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai sensi del comma 48, art. 31, L. 448/98:

-Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

L'art.5Bis (oggi abrogato e dichiarato incostituzionale) disponeva, con riferimento all'indennità di esproprio, che

"l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n.2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento"

La legge 15 gennaio 1885, n.2892 (cd. Legge di Napoli). all'art.13, 3° comma, disponeva che:

"L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione".

Essendo il valore del reddito dominicale praticamente irrilevante, nei confronti del valore venale dell'area, nella sostanza il richiamo del legislatore ai criteri di calcolo previsti dall'art.5 bis (senza riduzione del 40%), prevede il dimezzamento del valore venale dell'area oggetto dell'originaria convenzione PEEP.

Si procederà pertanto a determinare i criteri per il calcolo del valore venale dell'area (**VVA**), al suo successivo dimezzamento ai sensi dell'art. 5Bis (**V5bis**) e alle successive operazioni che portano alla definizione del corrispettivo di cui al comma 48. Poiché la superficie dell'unità abitativa e delle sue pertinenze determina i limiti massimi di prezzo applicabili, dovremo definire le modalità di calcolo di tale superficie nel rispetto della normativa.

- Determinazione del valore venale dell'area (VVA)

$$VVA = (SL \times OMI \times IA)$$

dove:

VVA = Valore Venale dell'Area da utilizzarsi nel calcolo del corrispettivo ex art.31 comma 48;

SL = Superficie Lorda del fabbricato realizzato. Per superficie lorda s'intende la quantità edificata risultante dagli atti

di concessione del diritto di superficie, dal titolo edilizio, dagli elaborati di progetto, dagli atti catastali e da qualunque altro atto ufficiale ritenuto utile e necessario.

OMI = E' il valore più aggiornato ricavabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Esso è costituito, con riferimento alla microzona in cui è posto l'immobile, dalla media degli importi min e max dei valori OMI riferiti all'edilizia civile, in condizioni normali, per quella zona;

IA = Incidenza dell'area . Si intende la percentuale di incidenza dell'area rispetto al valore dell'immobile OMI, indicato dal D.l. n. 223/06 nella misura del 20%, ma data l'attuale congiuntura economica sfavorevole, accentuata soprattutto dall'emergenza sanitaria, con la limitazione quindi della realizzazione di nuovi immobili e di conseguenza della commercializzazione di aree edificabili, tale percentuale può essere ridotta al 16%, come previsto dalla Determinazione Assessorato dei LL.PP. della R.A.S. relativa alla definizione dei massimali di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica.

- Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai sensi del comma 48

Determinazione del valore ex art. 5-bis comma1, D.L. 11.07.1992 n.333. Tale valore è determinato tramite il dimezzamento del valore di mercato in precedenza calcolato.

$$V5bis = (VVA \times 0,5)$$

Il corrispettivo, in prima battuta, è pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art.5bis DL 333/92, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie (o di cessione del diritto di proprietà) rivalutato su base ISTAT

$$Cc48 = (V5bis \times 0,6) - (PI \times AI) \times QM$$

dove:

Cc48 = Corrispettivo di trasformazione/rimozione vincoli

VVA = Valore Venale dell'Area

V5bis = Valore determinato ai sensi dell'art.5bis, comma 1, del D.L.11.07.1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma

CA = Coefficiente di Abbattimento di legge (40%, ovvero 0,6)

PI = Prezzo Iniziale dell'area pagato dall'originario soggetto attuatore per l'acquisizione della stessa (riferito all'intero intervento convenzionato);

AI = Adeguamento Istat, ovvero rivalutazione sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui fu pagato il PI e quello (presumibile) dell'atto di cessione delle aree (oppure ultimo dato pubblicato);

QM = Quota Millesimale attribuita dalle tabelle condominiali all'alloggio (oltre eventualmente all'autorimessa e alle altre unità immobiliari di pertinenza dell'alloggio) per il quale si deve determinare il corrispettivo. Nel caso di schiere identiche o fabbricati identici, realizzati all'interno di una stessa area, in mancanza di tabella unitaria, si utilizzerà il numero delle stesse per dividere il valore complessivo sulla singola schiera. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella (es. edifici a schiera o complessi costituiti da più corpi di fabbrica privi di un'unica tabella millesimale), per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la rendita catastale della medesima unità immobiliare con la rendita catastale complessiva del fabbricato o complesso edilizio di cui fa parte.

- Determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze.

A questo punto, a secondo della superficie dell'unità immobiliare o sue pertinenza, si dovrà verificare se il valore calcolato (Cc48a) deve essere oggetto di ulteriori abbattimenti, come citato dall'attuale normativa:

“Comunque 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 al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione”

Per la determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze valgono le seguenti indicazioni operative:

- La superficie dell'alloggio è quella ricavabile dalle visure catastali. In assenza di essa l'interessato procede a richiedere la determinazione della superficie all'Agenzia delle Entrate.
- Per pertinenze dell'unità abitativa devono intendersi le unità immobiliari che sono stabilmente a servizio dell'alloggio e rientrano:
 - nella categoria catastale C/2 (ad es: cantine, soffitte, magazzini e i locali di deposito);
 - nella categoria C/6 (ad es. posti auto e autorimesse senza fini di lucro, scuderie e rimesse in generale);

- nella categoria C/7 (tettoie, chiuse o aperte).
- La superficie di dette unità immobiliari costituenti pertinenze, ai fini del calcolo della c.d. "superficie residenziale catastale", è quella rinvenibile nelle relative visure catastali o, in assenza, calcolata secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138 per ciascuna unità immobiliare.
- Qualora nella superficie dell'unità abitativa non sia computato il giardino privato esterno ad essa, la superficie di esso è calcolata dall'Ufficio con i criteri di ragguaglio del DPR138/98 e la superficie così ottenuta aggiunta a quella dell'unità abitativa.
- Le superfici dei posti auto presenti in autorimessa collettiva sono conteggiati d'ufficio con riferimento al singolo posto auto ed utilizzando i criteri definiti dal DPR 138/98.
- Non sono computate, nemmeno per quota parte, le superfici di quelle parti comuni oggi riconducibili alla categoria dei BCNC (Beni comuni non censibili).

Corrispettivo da richiedere

Se la superficie di alloggio e pertinenze è inferiore o uguale a 125 mq:

- se Cc48 <= Euro 5.000, si richiede il Cc48 quale corrispettivo;
- se Cc48 > Euro 5.000, si richiedono 5.000 Euro quale corrispettivo;

Se la superficie di alloggio e pertinenze è superiore a 125 mq:

- se Cc48 <= Euro 10.000, si richiede il Cc48 quale corrispettivo;
- se Cc48 > Euro 10.000, si richiedono 10.000 Euro quale corrispettivo;

In definitiva tale corrispettivo (Cc48) è così determinato, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia per la convenzione sostitutiva di cui al comma 46 della Legge 448/98 per aree cedute in proprietà, con convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 172/92.

- DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO RIMOZIONE VINCOLO DI PREZZO

Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione.

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, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, 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 formula di seguito descritta:

$$CRV = (Cc.48 \times QM) \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998, relativo all'area

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.

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:

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

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Il vincolo e' 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.

Qualora la durata del vincolo, per le convenzioni che hanno accompagnato la concessione del diritto di proprietà successivamente l'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996 n. 662 art. 3, comma 63 (1 Gennaio 1997), non sia stata indicata nell'atto, essa deve intendersi nella misura massima di anni trenta previsti dalle legge.

CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

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 trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente documento, si applicano le norme di legge nazionali e regionali vigenti in materia. Le disposizioni, gli importi e le soglie riportate si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti comunitarie, statali o regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica dei presenti criteri, si applica la normativa sovraordinata se in contrasto con gli stessi.