



COMUNE DI MIRA

Città Metropolitana di VENEZIA



REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA CANCELLAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AD AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. del

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Beneficiari

Art. 3 - Pubblicità

Art. 4 - Domande

Art. 5 - Atti di trasformazione e spese

Art. 6 - Versamento del corrispettivo

Art. 7 - Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Art. 8 - Calcolo del valore delle aree interessate alla trasformazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Art. 9 - Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo dovuto per la cancellazione dei vincoli

Art. 10 - Calcolo del valore delle aree interessate alla cancellazione dei vincoli

Art. 11 - Contributi pubblici

Art. 1 - Oggetto del Regolamento.

Il presente Regolamento ha per oggetto 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, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971. Le modalità di cessione sono disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge n. 448 del 23/12/1998 come, da ultimo, modificata dalla Legge di stabilità 2014 (legge 147/2013).

Il presente Regolamento disciplina, altresì, la cancellazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse di cui all'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865. Le modalità di cancellazione dei vincoli sono disciplinate dall'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448 del 23/12/1998 (commi introdotti dall'art. 5, comma 3-bis, della Legge n. 106 del 2011).

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2 - Beneficiari.

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti assegnatari di alloggi e di unità immobiliari a destinazione pertinenziale, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Art. 3 - Pubblicità

Il Comune organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva quindi comunicherà con avviso pubblico agli assegnatari la possibilità di ottenere la cessione in proprietà, con l'invito a chiedere informazioni e/o presentare domanda presso l'ufficio competente.

Art. 4 - Domande

Le domande dovranno essere presentate sugli appositi modelli elaborati dall'Ufficio competente e con allegata la documentazione richiesta.

Le domande di trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto, accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà superficaria dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione pertinenziale. Il Servizio competente comunicherà, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo da versare relativo al proprio alloggio. L'interessato dovrà accettare la proposta formulata entro il termine fissato dal Comune, pena la decadenza dell'offerta, fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda. Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una quota pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo e indicare l'ufficiale rogante presso il quale si impegna a comparire nel giorno e all'ora che dovranno concordarsi con il Dirigente delegato alla sottoscrizione dell'atto per il Comune. Il corrispettivo, così determinato, resterà invariato fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per l'ufficiale rogante che curerà l'atto.

Le stesse modalità di cui sopra valgono per la richiesta di cancellazione dei vincoli che può essere fatta sia da chi chiede anche la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sia da coloro che già sono in possesso del diritto di proprietà ma che non hanno cancellato i vincoli.

Art. 5 - Atti di trasformazione e spese.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare. Le spese di rogito, di trascrizione, 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 e della cancellazione dei vincoli convenzionali, sono a carico del proprietario richiedente.

Art. 6 - Versamento del corrispettivo.

Il corrispettivo, anticipo compreso, dovrà essere versato con le modalità che saranno indicate nell'atto di accoglimento della domanda. La relativa quietanza del versamento dovrà essere esibita all'ufficiale rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito. La stipula dell'atto potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

Art. 7 - Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

C = corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Vv = valore venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori IMU, deliberati per l'anno in corso dal comune di Mira, moltiplicati per la consistenza catastale dell'immobile (area mq.);

Rid = riduzione 0,60 (60% del Vv);

Oc = oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutati, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data del versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile;

Mp = millesimi di proprietà come da tabella condominiale approvata.

Art. 8 - Calcolo del valore delle aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/98 (come modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013), è così determinato:

$$C = (Vv \times Rid - Oc) \times Mp$$

Dove:

C = corrispettivo da versare per per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Vv = valore di mercato del terreno di riferimento di cui art. 7;

Rid = 60% del Vv;

Oc = importo pagato per la concessione del diritto di superficie di cui art. 7;

Mp = millesimi di proprietà come da tabella condominiale approvata. di cui art. 7;

In ogni caso la cifra da versare non potrà essere minore di € 2.000,00 (se con applicazione della formula l'importo sia minore o negativo) per la sola trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Art. 9 - Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo dovuto per la cancellazione dei vincoli.

Cv = corrispettivo da versare per cancellazione vincoli;

C = corrispettivo da versare per per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del comma 48, art 31 L. 448/98;

Pr = percentuale di riduzione del corrispettivo calcolato per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del comma 49-bis, art. 31 L. 448/98;

Rdr = riduzione in relazione alla durata residua del vincolo, data dal rapporto tra il numero di anni residui e il numero complessivo degli anni del vincolo.

Art. 10 - Calcolo del valore delle aree interessate alla cancellazione dei vincoli.

Il corrispettivo dovuto per la cancellazione anticipata dei vincoli, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della L. n. 448/98 (come modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013), è così determinato:

$$\mathbf{Cv = C \times Pr \times Rdr}$$

Dove:

Cv = corrispettivo da versare per cancellazione vincoli;

C = valore di cui art. 7 del presente Regolamento;

Pr = percentuale di riduzione del corrispettivo **C** stabilita nella misura del 50%;

Rdr = riduzione in relazione alla durata residua del vincolo, data dal rapporto tra il numero di anni residui e il numero complessivo degli anni del vincolo.

In ogni caso la cifra da versare non potrà essere minore di € 1.000,00 per la sola cancellazione dei vincoli (se con applicazione della formula l'importo sia minore o negativo).

Art. 11- Contributi pubblici.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina 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 dal presente Regolamento.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione e valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata o meno del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.