



Comune di Foggia

REGOLAMENTO

(/Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 154 del 30.06.2013)

AGEVOLAZIONE DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI IMMOBILIARI

Art. 5, comma 3-bis, m del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. n. 110 del
13.5.2011)

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971, nonché le procedure per la rimozione dei vincoli lì ove previsti nelle relative convenzioni.

Articolo 2 - Beneficiari

Possono ottenere la cessione in proprietà, e/o la rimozione dei vincoli, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui al primo comma dell'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie o proprietà.

Articolo 3 - Domande

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie, e/o la rimozione dei vincoli, devono essere presentate al Comune.; per la data fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo del Comune. Nei trenta giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria della domande pervenute. Le domande devono essere presentate sull'apposita modulistica allegata al presente regolamento e deve essere accompagnata da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione diversa.

Le domande di trasformazione del diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli prevenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente regolamento, conservano efficacia. Ai soggetti interessati verrà fatta comunicazione di eventuale documentazione integrativa necessaria.

Articolo 4 – Accettazione

Il Comune, a seguito della domanda dell'assegnatario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunica all'interessato, con raccomandata AR, il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie, ovvero per la rimozione dei vincoli.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro 30 giorni dalla data del suo ricevimento pena la decadenza della domanda; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui all'articolo 3.

L'accettazione comporta l'obbligo da parte dell'interessato di comparire davanti al notaio il giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune d'intesa con il notaio designato.

Contestualmente alla predetta comunicazione sarà trasmesso all'interessato l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e/o per la rimozione dei vincoli. Il calcolo avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto di trasformazione. L'accettazione dovrà avvenire con l'apposito modello allegato al presente regolamento. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione vincoli sarà formalizzata con atto/i registrato/i e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare

I corrispettivi devono essere versato, in unica soluzione, alla tesoreria Comunale a mezzo di riversale bancaria da richiedersi tempestivamente all'ufficio di ragioneria del Comune.

Il versamento deve essere effettuato e completato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

La quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

Articolo 5 - Spese

Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ovvero la rimozione dei vincoli, sono a carico del proprietario richiedente le trasformazione.

L'interessato designa il notaio presso cui intende stipulare l'atto nello stesso termine fissato al comma 2 dell'art. 4 comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo, pena la decadenza della domanda.

DEFINIZIONI

Art. 6 - Quota millesimale (Q)

La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale condominiale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella per quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze si applicherà la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie del medesimo alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Art. 7 - Indice di rivalutazione ISTAT (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operi e impiegati verificatasi tra il

mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 8 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo - art. 31 comma 48 e, precisamente:

per poter trasformare un diritto di superficie in diritto di piena proprietà, l'assegnatario dovrà corrispondere al Comune una somma pari al valore attuale di esproprio dell'area afferente l'alloggio oggetto di "riscatto", diminuito però di quanto a suo tempo corrisposto per la concessione del diritto di superficie, opportunamente rivalutato in base alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatasi fra l'epoca in cui vennero versati gli oneri di concessione in argomento e quella di stipula dell'atto di cessione in piena proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.¹

* Legge 448/1998 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo - art. 31

comma 47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

comma 48. 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 dall'ultimo 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47)

" 49 -bis I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità

Sono fatte salve dal pagamento del corrispettivo, le convenzioni attinenti la deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 22 luglio 2010 "*Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree concesse in zona di 167, a seguito delle convenzioni pubbliche 1997/98 — piano di Zona 1672007 — Suoli residui in zona 167; 20009 - Recupero volumetrie disperse in zona 167*"-

Art. 9 Eliminazione degli eventuali vincoli di prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze²

Ai sensi dell'art. 31 - comma 48 bis della legge 488/98, per le convenzioni a suo tempo sottoscritte relative alle singole unità abitative e loro pertinenze, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione successiva alla prima, nonché del canone massimo di locazione successivo al primo, possono essere rimossi dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione di quanto all'art. 8.

abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179. ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale. determinato anche per le unità in diritto di superficie. in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. "

²La Cassazione Civile Sez. I. con Sent. n. 26915 del 10-11-2008 (ud. del 17-10-2008). TM. c. CM. (rv.605578)

) in tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, ha definitivamente chiarito come l'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85. nel modificare l'art. 20. comma I della legge 17 febbraio 1992, n. 179. ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione. e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore. ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla legge 17 febbraio 1992, n. 179. poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 della legge n. 865 cit.. la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale.(Rigetta. App. Milano. 13 luglio 2003)