



CITTÀ di ORTONA

Medaglia d'oro al valor civile

PROVINCIA DI CHIETI

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO NELLE AREE PEEP

ART. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.04.1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 e dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865, nonché le procedure per la rimozione dei vincoli previsti nelle convenzioni stipulate per le aree concesse sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della L. 31/12/1998 n. 448.

ART. 2 DEFINIZIONI

1. Il DIRITTO DI SUPERFICIE è il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costruiti nei Piani di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del comune di Ortona mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario.

2. Il DIRITTO DI PROPRIETA' è un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del Codice Civile). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

ART. 3 DESTINATARI

1. Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti, che siano titolari del diritto di proprietà superficaria di unità immobiliari e relative pertinenze comprese in edifici realizzati in aree incluse nei piani di zona di cui al primo comma dell'articolo 1 del presente regolamento, P.E.E.P., già concesse in diritto di superficie.

2. Possono richiedere la rimozione dei vincoli previsti nelle originarie convenzioni 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 relative pertinenze realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui al primo comma dell'articolo 1 del presente regolamento, P.E.E.P., concesse sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

3. In occasione di richiesta di modifiche sia delle convenzioni per la cessione di diritto di superficie che in quelle per la cessione del diritto di proprietà, potrà essere richiesta anche l'eliminazione di eventuali clausole di divieti o limiti ulteriori a quelli previsti dalle norme, c.d. vincoli "pattizi", come per esempio, divieti di alienazione, temporanea o altrimenti sanzionata, nel caso di concessioni del diritto di superficie, che invece è libera, oppure divieti di alienazione, nel caso di concessioni del diritto di proprietà, che, successivamente in vigore della Legge n. 179/1992, non sono più previsti, oppure, per entrambe le tipologie di concessione, patti di prelazione a favore del Comune, in caso di trasferimento degli alloggi, al prezzo imposto dalla convenzione o la previsione di criteri soggettivi per gli acquirenti.

ARTICOLO 4

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. I titolari del diritto di proprietà superficiaria di unità immobiliari e relative pertinenze, comprese in edifici realizzati in forza di una convenzione di cui all'articolo 35 della legge n. 865/1971, con cui il Comune di Ortona concedeva in diritto di superficie per 99 anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori anni 99, in aree ricadenti nei P.E.E.P., secondo quanto previsto dall'art. 31 c.45 -47 della L. 448/98, possono procedere, anche singolarmente, per la quota millesimale corrispondente all'unità immobiliare e relative pertinenze di appartenenza, alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, procedendo al versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della predetta L. n. 448/1998 e successivo articolo 5 e alla stipula di una nuova convenzione.
2. La vecchia convenzione vigente per 99 anni viene sostituita con un'altra di durata pari a 20 anni, meno il tempo trascorso tra la data di stipula della vecchia convenzione e quella nuova. Qualora sia già trascorso tale periodo di 20 anni, la convenzione non prevederà alcuna durata.
3. E' possibile eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, nonché del canone massimo di locazione degli stessi, ai sensi dell'art. 49-bis, previo pagamento di un importo da determinare secondo quanto stabilito nel successivo articolo 7.

ARTICOLO 5

CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. Il corrispettivo da corrispondere al Comune di Ortona, al fine di trasformare in piena proprietà il diritto di superficie degli immobili acquisiti ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, determinato dall'Ufficio tecnico comunale, sarà pari al 60% dell'importo determinato attraverso il valore venale del bene, 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 verificatisi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, il tutto rapportato alla quota millesimale corrispondente.
2. Secondo quanto disposto al comma 1, la formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa:

$$C = [(V.V.a. \times 0,60) - (O.c. \times Ir)] \times Qm$$

Dove

C = corrispettivo da versare al Comune

V.V.a. = valore venale attuale dell'area

O.c. = onere di concessione del diritto di superficie già versato

Ir = indice di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati versati gli oneri di concessione e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area

Qm = quota millesimale dell'unità immobiliare e relative pertinenze per cui si chiede la trasformazione

3. Il valore venale dell'area è calcolato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla Legge 24 dicembre 2007 n. 244, senza applicazione, ai fini del predetto valore di esproprio, della percentuale di riduzione del 25% prevista dall'ultimo periodo del comma 1 del citato art. 37.

4. Il corrispettivo come sopra calcolato non può essere superiore al costo stabilito dal Comune di Ortona per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al presente articolo.

5. In ogni caso, è esclusa la retrocessione, dal Comune di Ortona ai richiedenti, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 1.

ARTICOLO 6 ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO

1. E' possibile rimuovere i vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione degli stessi, previo pagamento di un importo da determinare in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, nei seguenti casi:

- Per le convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà;
- Per le convenzioni per la cessione del diritto di superficie indipendentemente dalla data di sottoscrizione delle stesse, e, dunque, anche per chi ha trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà.

2. La rimozione dei vincoli convenzionali può essere richiesta dall'interessato alle seguenti condizioni:

-che siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'unità abitativa e sue pertinenze. Non è consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, cioè a chi ha avuto, con la stipula della convenzione, la disponibilità dell'area su cui realizzare l'intervento edificatorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa e decorsi almeno cinque anni dalla data dell'atto notarile del primo trasferimento;

- in caso di alloggi di edilizia agevolata, che il richiedente abbia già completamente estinto il mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;

- che le unità abitative non siano destinate alla locazione permanente in relazione ad obblighi contenuti nelle convenzioni originarie tra il Comune e l'operatore di cui alla L. n. 167/1962 e s.m.i.;

-che sia pagato un corrispettivo, aggiuntivo rispetto a quello previsto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (qualora l'interessato richieda sia tale trasformazione che la trasformazione dei vincoli), calcolato ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della predetta L. n. 448/1998 e del successivo articolo 7;

- che venga stipulata una convenzione che vada sostituire le convenzioni vigenti.

ARTICOLO 7 CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO

1. Per la soppressione dei vincoli di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1999, il corrispettivo dovuto, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, è determinato, in misura pari al 20% del corrispettivo già risultante dall'applicazione del comma 48 di detto articolo 31 della L. n. 448/1999 e dall'articolo 5 del presente regolamento

2. Detta aliquota sarà applicata anche qualora siano trascorsi oltre 20 anni dall'originaria convenzione.

3. Nel caso in cui si proceda sia alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che alla rimozione dei vincoli, il corrispettivo di cui al presente articolo è aggiuntivo a quello di cui all'articolo 5.

ART. 8 ITER PROCEDURALE

1. I soggetti individuati all'art. 3 del presente regolamento potranno presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP già concessa in diritto di superficie e/o di modifica dei vincoli di convenzione su area PEEP già ceduta in proprietà o in diritto di superficie, al Servizio Urbanistica del Comune di Ortona, mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica all'uopo predisposta, allegando la seguente documentazione:

- ultimo atto di provenienza;
- convenzione notarile di concessione del diritto di superficie o di proprietà;
- regolamento di condominio con i millesimi di proprietà generale, con l'indicazione della quota millesimale di competenza dell'unità immobiliare interessata e relative pertinenze;
- visura catastale aggiornata;
- estratto di mappa;
- planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare;
- elaborato planimetrico dell'edificio;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali e all'effettivo stato attuale dell'immobile, sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;
- fotocopia documento d'identità del richiedente;
- fotocopia codice fiscale del richiedente;

2. Il Comune, entro 60 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al punto 1, provvederà al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica.

3. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento inoltrerà formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta interromperà una sola volta il termine di cui al comma 2, che ricomincerà a decorrere per intero dalla data d'integrazione degli atti richiesti.

4. Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente regolamento, il termine di cui al presente comma si intenderà interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali, i cui oneri e spese restano esclusivamente a carico del richiedente.

5. Il Comune provvederà a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata o P.E.C., o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere, unitamente alla modulistica di accettazione, mediante la quale il richiedente potrà esprimere la sua volontà di adesione alla proposta di modifica dei termini convenzionatori.

6. Il richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della nota informativa di cui al comma precedente, potrà far pervenire al Comune di Ortona formale comunicazione di accettazione, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente, unitamente alla ricevuta di pagamento del 50% dell'importo del corrispettivo comunicato.

7. Entro 60 giorni dal ricevimento del modulo di accettazione, il Comune, con determinazione dirigenziale, provvederà ad accogliere definitivamente l'istanza e ad approvare lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra le parti.

8. La stipula della nuova convenzione avverrà in data da concordare con il Responsabile del Procedimento, previo avvenuto pagamento del restante 50% del corrispettivo dovuto ed accettato, con spese a totale ed esclusivo carico del richiedente interessato.

9. Qualora il richiedente non inoltri la comunicazione di accettazione di cui al precedente comma 6 nel previsto termine di 60 giorni, il procedimento amministrativo s'intenderà concluso, restando salva la possibilità di presentazione di nuova istanza.

10. Le richieste di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà presentate prima dell'adozione della deliberazione consiliare di approvazione del presente regolamento conservano efficacia. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il Comune provvederà secondo quanto previsto dal presente articolo, dal comma 2.

ART. 9 REGIME DELLE SPESE

1. Tutte le spese inerenti, nessuna esclusa, alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di eliminazione dei vincoli, e conseguenti, saranno poste interamente a carico dei richiedenti.

2. Resta in facoltà dell'interessato scegliere, per la stipula delle convenzioni di cui al presente regolamento, un Notaio di propria fiducia o procedere con rogito del Segretario comunale, salvo impossibilità tecnico-organizzativa.

ART. 10 DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia.