

DICEMBRE 2020



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

SERVIZIO TECNICO LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Regolamento Comunale per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Approvato con delibera di C.C. n. 69 del 10.12.2020

Sommario

ARTICOLO 1 - PREMESSA	3
ARTICOLO 2 - OBIETTIVI	4
ARTICOLO 3 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI.....	4
ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'	4
ARTICOLO 5 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE.....	7
ARTICOLO 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO	7
ARTICOLO 7 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ.....	8

ARTICOLO 1 - PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore della legge n. 549/1995, come da ultimo modificata con la Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie in applicazione dell'art. 35, comma 4, della medesima Legge, per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 comma 47 della Legge n. 448/1998, può avvenire a seguito di proposta del Comune e dietro pagamento di un corrispettivo; ai sensi del successivo comma 48 del menzionato art. 31, la determinazione del corrispettivo dovuto viene determinato dal Comune: "... su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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".

La Corte dei Conti, sezione delle Autonomie, con la deliberazione n. 10 del 24 marzo 2015, in merito alla corretta interpretazione dell'articolo 1, comma 392, della legge 147/2013 che ha modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 488/1998, ha chiarito che al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50% la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40% sino al 50%. La Corte ha aggiunto che il citato comma 392 conferma, per il resto, l'originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà essere determinato 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 e non può essere superiore al costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998. In sostanza, rispetto ai previgenti criteri di calcolo, si deve considerare quale base per la determinazione dei corrispettivi il valore venale pieno che, tuttavia, può essere abbattuto da un minimo del 40% fino a un massimo del 50%, secondo i criteri formulati dal Comune.

ARTICOLO 2 - OBIETTIVI

Il presente Regolamento si pone l'obiettivo di dare corso alla trasformazione in proprietà degli alloggi e delle aree comprese nei piani per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP), a suo tempo concesse in diritto di superficie.

La procedura è formulata sulla base al mutato quadro normativo e agli aggiornati criteri di valutazione del corrispettivo; inoltre si intende riportare il procedimento nell'alveo descritto dalla legge e cioè ad una attività pro-attiva dell'ente che considera le **manifestazioni di interesse** dei singoli proprietari e non semplicemente una domanda ad esito autorizzatorio. Altro obiettivo perseguito è quello della migliore definizione del procedimento stesso con l'introduzione di definizioni tecniche e di passaggi che pur secondari contribuiscono appunto a migliorare la comunicazione della procedura.

Si tratta pertanto di offrire l'opportunità ai cittadini proprietari di alloggi in area PEEP di acquistare l'area su cui è costruito l'immobile di proprietà -in quota parte- promuovendo non solo la risposta ad una diffusa esigenza di carattere culturale ma in particolare una maggiore dinamica immobiliare quale componente ineludibile della trasformazione urbana.

ARTICOLO 3 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI

I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione in diritto di proprietà sono i proprietari (acquisto da imprese) ovvero gli assegnatari (soci di cooperativa) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, concessi in diritto di superficie.

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il costo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{0,50 \times [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K] - Oc\} \times Qmill$$

Dove:

CT = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

Vm = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m²). Il valore che viene preso a riferimento è quello medio relativo alla categoria "**Abitazioni di tipo economico - normale**".

Tale scelta discende dal garantire un corretto equilibrio tra costruzioni realizzate in regime di libero mercato e in regime ERP, tenendo conto del fatto che la procedura di determinazione del corrispettivo prevede idonei correttivi (coefficiente di vetustà) regolativi del valore di mercato del bene nell'obiettivo di rendere congrua rispetto agli obiettivi di legge l'opportunità delle trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Relativamente al valore unitario del prodotto edilizio in presenza di **destinazioni di tipo terziario**, si farà riferimento ai medesimi valori rilevati per la residenza con un incremento forfettario del **10%**.

0,15 = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del **15%**.

Mq = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

Ic = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

- Tipologia a torre = 10,00%
- Tipologia in linea = 16,00%
- Tipologia a blocco = 16,00%
- Tipologia a schiera = 20,00%
- Tipologia a villetta = 25,00%

come di seguito definite

Tipologie a torre: Gli edifici a torre presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore
- sviluppo solitamente considerevole in altezza

Tipologia in linea: Le case in linea sono caratterizzate da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce notevolmente in funzione del numero di piani serviti, che varia da tre a circa cinque/sei esclusi gli interrati e i sottotetti.

Tipologia a blocco: Le case a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezione delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre o più appartamenti per piano.

Tipologia a schiera: Si intendono case a schiera le unità abitative aggregate caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta: Nella definizione di "villetta" ci si riferisce alle case isolate, essa ricomprende pertanto le unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra e hanno un giardino privato più o meno consistente, questa tipologia edilizia si caratterizza spesso ma non necessariamente come "unifamiliare".

K = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30% (ad esempio, un edificio la cui Convenzione è stata stipulata nell'anno 1980, sconterà una riduzione del 20%).

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 richiesta dello svincolo delle aree.

Qmill = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, ovvero la quota parte della Superficie Utile rispetto alla Superficie Fondiaria.

In ogni caso, viene stabilito in euro 1.000,00 il corrispettivo individuale minimo dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinati sulla base dei criteri stabiliti con il presente Regolamento.

ARTICOLO 5 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE

I soggetti interessati possono presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP, già concessa in diritto di superficie, mediante l'utilizzo dell'apposito modulo predisposto dal Comune di Morciano di Romagna, allegando la seguente documentazione:

- Ultimo atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- Estratto di partita e Planimetrie catastali delle unità immobiliari e relative pertinenze;
- Tabelle quote millesimali condominiali in copia attestata conforme da parte dell'amministratore condominiale o altri soggetti abilitati per legge;
- Fotocopia di documento di identità e codice fiscale del richiedente;
- Versamento contributo spese di istruttoria pari a Euro 50,00;

Il Comune, ricevuta tutta la documentazione provvede al calcolo del corrispettivo netto e agli adempimenti necessari propedeutici al perfezionamento dell'atto di cessione, ed a comunicare al soggetto richiedente, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione unitamente al modulo di accettazione.

Il termine di validità dell'offerta è pari a 12 mesi, che decorrono dalla data di ricevimento della comunicazione inviata dal Comune unitamente al modulo di accettazione mediante il quale il richiedente potrà esprimere l'accettazione della proposta formulata e scegliere la modalità di pagamento più congeniale.

ARTICOLO 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Gli interessati che abbiano presentato formale accettazione della proposta di acquisto ricevuta dal Comune, al fine di addivenire alla stipula dell'atto di cessione delle aree dovranno procedere al pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- a) pagamento in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato e comunque entro la sottoscrizione dell'atto notarile;
- b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare entro dodici mesi dalla notifica del corrispettivo netto da parte del Comune; la seconda pari al 30% del totale, a quattro mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 8 mesi dalla data di pagamento della seconda rata; resta inteso che l'atto di cessione sarà effettuato a seguito del completamento del pagamento rateale.

ARTICOLO 7 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ

L'atto di cessione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) è rogato a cura del notaio individuato dalla parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà entro 30 giorni dalla data del versamento in unica soluzione, ovvero entro 30 giorni dalla data del versamento della terza rata a saldo nel caso di pagamento rateizzato. Le spese notarili, diritti, tasse ed ogni altro eventuale onere restano a carico della parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.