

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E S.M.I., E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Approvato con Delibera di C.C. n.21 del 28/05/2015

SOMMARIO

CAPO 1 - GENERALITA'

Premessa

ART. 1 - Ambito di applicazione

ART. 2 - Aree ammesse

ART. 3 - Soggetti ammessi

ART. 4 - Condizioni generali

CAPO 2 MODALITA'

ART. 5 - Richiesta

ART. 6 - Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà'

ART. 7 - Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi.

ART. 8 - Proposta e accettazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie

ART. 9 - Proposta ed accettazione del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali

ART. 10 - Formalizzazione della cessione in proprietà' e della eliminazione dei vincoli convenzionali

ART. 11 - Modalità' di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali

- Allegato "A" - schema di convenzione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà)
- Allegato "B" - schema di convenzione (rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione)
- Allegato "C" - modello di domanda

CAPO 1 - GENERALITA'

PREMESSA

La Legge n.448 del 23 dicembre 1998, all'art. 31 (commi da 45 a 50), prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree ricadenti nei piani di zona 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 legge 865/71. Questa possibilità si riferisce alle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della medesima legge n. 865/1971.

La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli alloggi o immobili non residenziali un notevole vantaggio, in quanto il valore economico dell'abitazione si stabilizza sui valori dei correnti prezzi di mercato.

Infatti:

- Il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, a quello di un'immobile in piena proprietà e, al contrario di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.
- La piena disponibilità del bene ne facilita la commerciabilità.

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 dell'art. 31, comma 48, della citata legge n. 448/1998.

L'art. 5, comma 3bis, della legge n. 106/2011 ha modificato il citato art. 31 della legge n. 448/98 introducendo i commi 49bis e 49ter in forza dei quali possono essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione sia del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze che del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977). L'applicazione dell'art. 5, comma 3bis, della legge n. 106/2011 è subordinata alla condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e può avvenire mediante stipula di 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 dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98;

La percentuale di cui all'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98, sarà stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281.

Tale nuovo orientamento è senz'altro riconducibile all'autonomia negoziale che la dottrina riconosce ai Comuni, anche in settori non disciplinati dalla legge, a patto che l'Ente locale possa dimostrare che lo strumento negoziale privatistico utilizzato sia efficace e produttivo per lo scopo pubblicistico che il Comune è chiamato a perseguire e, pertanto, tale autonomia sia funzionale al raggiungimento dell'obiettivo finanziario preposto dal legislatore.

ART. 1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le procedure per la trasformazione in proprietà delle aree comunali, già concesse in diritto di superficie, comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica, (E.R.P., P.d.Z.) a suo tempo approvati e disciplinati in forza della legge 18.04.1962 n.167, nonché ai sensi degli artt. 27 e 51 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli immobili di cui all'art. 35 comma 8 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s.m.i.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento hanno natura di direttiva e di fondamento per l'azione del Comune di Pagani nell'assegnazione delle aree di proprietà comunale a soggetti privati.

ART. 2 Aree ammesse

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, si intendono:

- le aree di cui all'articolo 31, comma 45, della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio di Pagani;
- le aree di cui all'articolo 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n.448 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di proprietà ricadenti all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) presenti nel territorio di Pagani.

ART. 3 Soggetti ammessi

- a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area.
- b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
- c) I singoli proprietari degli immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977) possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 31, comma 49 ter, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ART. 4 Condizioni generali

Tutti i soggetti di cui all'art. 3 possono richiedere la trasformazione in diritto di proprietà e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) che siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree peep da parte del soggetto assegnatario (cooperativa, consorzio etc);
- b) che il proprietario/assegnatario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
- c) che sia già trascorso, dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di 15 anni in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
- d) che sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di 5 anni;
- e) che siano state cedute al Comune o in alternativa monetizzate le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione;
- f) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziale che delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e di quelle destinate a standard.

CAPO 2 - MODALITA'

ART. 5 Richiesta

La richiesta deve essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'ufficio tecnico e deve indicare gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 . La richiesta può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:

- a) la copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) la copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) la copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con [l'indicazione della quota miliesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
- d) la copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- e) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area.
- f) dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito al rispetto delle condizioni generali di cui all'art. 4 con indicazione degli estremi dei provvedimenti amministrativi connessi alla procedura di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario e alla cessione e/o monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione ed a standard a favore del Comune.

ART. 6 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà'

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale, sulla scorta della determinazioni assunte annualmente sul valore dei terreni ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e/o sull'Imposta Municipale propria (I.M.U.), procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base della seguente formula:

$$Ci = [(V.A. \times 60 \% - (P \times I)) \times 25\%] \times M : 1.000$$

dove:

Ci	corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
V.A.	valore venale attuale dell'area in proprietà ai fini ICI e/o IMU
60 %	riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.
P	corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente versato
I	l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
25 %	decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale

M	quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Qualora la detrazione di cui alla precedente (PxI) risulti superiore all'importo (V.A.x 60%) è esclusa, ai sensi dell'art. 31 - comma 49 - della legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi
----------	---

ART. 7 Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o dalla data del completamento della stessa, l'ufficio tecnico comunale procede, alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivo di cui al precedente articolo 6 sulla base della seguente formula.

$$Vv = Vt \times 0.40 \times Nr/Nc$$

dove

Vv	valore del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli
Vt	valore del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art.6 (Ci)
0.40	coefficiente di proporzionalità
Nr	numero di anni residui del vincolo
Nc	numero di anni del vincolo

La possibilità di richiedere l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e locazione degli immobili viene concessa anche a coloro che hanno effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ART. 8 Proposta e accettazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 6 il Comune trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, calcolato come indicato al precedente art. 6.

Entro i 30 giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di trasformazione.

L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 9 Proposta ed accettazione del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali

Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 7 il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo di cui allo stesso art.7. Entro i 30 giorni successivi, il richiedente dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cui al comma

al'art.7 Il corrispettivo comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 10 Formalizzazione della cessione in proprietà' e della eliminazione dei vincoli convenzionali.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione allegati al presente regolamento. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art.31 della legge n. 448/1998, in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente.

All'atto della stipula della convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n.179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (trenta anni), diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione, per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

ART. 11 Modalità' di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

Il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a decorrere dal 16 dicembre 2012.

Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi sono subordinate all'estinzione a saldo del residuo debito nella misura accertata dal Comune, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione.

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE/(oppure PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI PREVISTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA ANTERIORE ALLA LEGGE N. 179/1992 PER AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ).

REPUBBLICA ITALIANA

- L'anno _____, addì _____ del mese di _____, alle ore _____, in

Pagani, presso gli Uffici Comunali ubicati in P.zza D'Arezzo, avanti a me dr.ssa Monica Siani, Segretario Comunale del Comune di Pagani, domiciliato per la mia carica presso la sede Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma Pubblica Amministrativa per conto e nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D. Lgs. n. 267/2000, si sono personalmente costituiti:

- da una parte l'arch./ing. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs 267/2000, domiciliato per le sue funzioni presso il Comune di Pagani (Codice Fiscale n.80020730653), il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto del Comune stesso;

- dall'altra il Sig nato a ile
domiciliato in Via
..... n

(Cod.Fisc) che interviene al presente atto in qualità

di proprietario/ assegnatario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i ed adeguare il resto della*

convezione al caso di specie) dell'unità immobiliare , distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune

di Pagani, foglio di mappa, particella, subalterno(*alloggio + box*), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n..... del..... registrato a.....il..... n..... e trascritta a..... il al R.P., beni che partecipano per la quota di millesimi/1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

I predetti componenti, della cui identità personale, io Segretario Generale, sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che con Convenzione, a rogito , in data Repertorio n, registrata ailal n..... e trascritto a ilal n.di

Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata ai sensi

dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Pagani ha concesso/(oppure ceduto) alla Cooperativa Edificatrice/Impresa il diritto di *superficie*/(oppure di proprietà) su di un'area edificabile compresa nel Piano di Zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, nel comparto Lotto "

b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pagani al foglio di mappa n. con la particella n., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n. particella n.;

c) che l'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pagani in data prot

d) che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Pagani con

e) che nella su indicata convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro (*nel caso di lire convertire in Euro e indicare entrambi i valori*)..... per il pagamento della concessione/cessione dell'area, (*se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio*);

f) che successivamente la suddetta Cooperativa Edificatrice/Impresa ha versato la somma di Euro (*nel caso di lire convertire in Euro e indicare entrambi i valori*)..... per il pagamento della concessione/cessione dell'area con versamento in data..... e successive rate in data

g) che in detta area la predetta Cooperativa Edificatrice/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "....." di cui l'alloggio di proprietà del/dei Sig./Sigg.ri fa parte;

h) che l'alloggio del Sig./Sigg.ri è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pagani al foglio di mappa n..... con la particella n , subalterno, in base ad atto di assegnazione/compravendita , con quota millesimale sulle parti condominiali pari a/1000 millesimi; i) che il lotto denominato " " in territorio del Comune di Pagani era parte del Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, ex legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.... del

l) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà (*così come* gli alloggi in diritto di proprietà che vengono svincolati dai limiti di inalienabilità e di godimento decennali e ventennali) vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per la durata massima di trenta anni prevista da queste ultime disposizioni, diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie e quella della stipulazione della nuova convenzione;

m) che con Deliberazione di N.del....., esecutiva ai sensi di legge, sono stati determinati i valori ai fini ICI e/o IMU;

n) che con Determinazione Dirigenziale del Responsabile del Settore Tecnico ndel è stato determinato nella misura di Euro(.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto / *oppure* per l'eliminazione dei limiti di alienabilità e godimento decennali e ventennali dall'alloggio edificato in area peep ceduta in diritto di proprietà oggetto del presente atto; tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1

(scrivere in caso di cessione in proprietà)

Il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, dà e vende al/ai Sig./Sigg.ri..... come sopra generalizzati, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, per la propria quota millesimale di/1000 di proprietà relativa al suo/loro alloggio con eventuali boxes, cantina, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali.

L'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pagani prot del

La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Pagani con ed alla data della concessione in diritto di superficie essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di Pagani nel foglio di mappa n particelle n. , mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa n particelle n.

Il prezzo della presente compravendita è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse, nella somma di Euro..... (.....). Detta somma è stata interamente versata dal/dai Sig./Sigg.ri, giusta quietanza del, rilasciata dalla Tesoreria comunale presso, per cui il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche. Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi, *(in caso di cessione in proprietà)*

ARTICOLO 1

(scrivere in caso di soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà)

Il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i componente/i Sig./Sigg.ri..... si danno reciprocamente atto, in deroga a quanto previsto nella convenzione di cui in premessa, che relativamente all'alloggio posto in Pagani, via n., come sopra identificato, sono soppressi i limiti di godimento decennali e ventennali per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il corrispettivo per la soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse, nella somma di Euro (.....).

Detta somma è stata interamente versata dal/dai Sig./Sigg.ri , giusta quietanza del , rilasciata dalla Tesoreria comunale presso, per cui il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo. Ai sensi dell'art. 31, comma 49 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 del suddetto articolo.

ARTICOLO 2

Il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig./Sigg.ri si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato nell'area come sopra ceduta in proprietà non è più gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. (*scrivere in caso di soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà*) Il Sig..... ha presentato copia del relativo certificato di agibilità rilasciato in data prot., ovvero ha presentato in data..... prot. richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 3

Il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione sul predetto alloggio, qualora previsto dalla convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie / *oppure* la cessione dell'area in proprietà per la costruzione dello stesso. Il Comune di Pagani rinuncia altresì all'iscrizione di qualunque ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

ARTICOLO 4

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuazioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie (*oppure* il diritto di proprietà).

Il prezzo massimo di vendita dell'alloggio verrà determinato così come originariamente previsto in convenzione, inoltre sarà maggiorato del costo pro-quota del presente acquisto dell'area, aggiornato con l'applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione e diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato dall'età dell'edificio.

ARTICOLO 5

L'alloggio potrà essere locato, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 6

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni, previsto dall'art.18, primo comma - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie / *oppure* la cessione in proprietà dell'area per la costruzione del predetto alloggio, ovvero essa avrà efficacia fino al.....

ARTICOLO 7

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune. (*Le clausole di cui al presente articolo devono essere approvate specificatamente a norma dell'art. 1341 del Codice civile*).

ARTICOLO 8

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, il/i quale/i se le assume/ono.

ARTICOLO 9

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg.riil/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono. Le spese di questo atto e sue consequenziali sono attribuite al/ai Sig. Sigg.ri, proprietario/i dell'alloggio come sopra definito, il/i quale/i se le assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

Letto, confermato e sottoscritto_____

Per il Comune_____

Il Proprietario/ assegnatario_____

Il Segretario Comunale_____

CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVAMENTE ALLE AREE P.E.E.P. CEDUTE IN PROPRIETÀ' {*oppure* AGLI ALLOGGI SVINCOLATI DAI LIMITI DI GODIMENTO DECENNALI E VENTENNALI) AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI DA 45 A 50, LEGGE 448/1998)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, alle ore _____, in Pagani, presso gli Uffici Comunali ubicati in P.zza D'Arezzo, avanti a me dr.ssa Monica Siani, Segretario Comunale del Comune di Pagani, domiciliato per la mia carica presso la sede Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma Pubblica Amministrativa per conto e nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D. Lgs. n. 267/2000, si sono personalmente costituiti:

- da una parte l'arch./ing. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs 267/2000, domiciliato per le sue funzioni presso il Comune di Pagani (Codice Fiscale n.80020730653), il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto del Comune stesso;

- Il Sig _____ nato a _____ il _____ e domiciliato in _____ Via _____ n. _____ (Cod.Fisc _____) che interviene al presente atto in qualità di proprietario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i ed adeguare il resto della convezione al caso di specie*) dell'unità immobiliare, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pagani, foglio di mappa particella....., subalterno.....(*alloggio, box ed eventuali pertinenze*), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n..... delregistrato a..... il..... trascritta a..... il al R.P , beni che partecipano per la quota di millesimi..... /1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

I predetti comparenti, della cui identità personale, io Segretario Generale, sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che con Convenzione, a rogito _____, in data _____ Repertorio n. _____, registrata a _____ il al n. _____ e trascritta a _____ il al n. _____ di Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, il Comune di Pagani ha ceduto al/ai Sig./Sig.ri _____ proprietario/i dell'alloggio/i realizzato/i sul lotto edificabile _____ del P.E.E.P _____ identificato al N.C.E.U. del Comune di Pagani nel foglio di mappa particella..... sub , in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a/1000 del complesso immobiliare sito a Pagani loc. Via n., (*oppure*) alla Cooperativa Edificatrice/Impresa , la piena proprietà dell'area costituente il predetto lotto edificabile, rappresentata al N.C.T. del Comune di Pagani nel foglio di mappa..... particella n ;

(*oppure, in caso di eliminazione dei vincoli decennali e ventennali di inalienabilità*)

a) che con Convenzione, a rogito _____, in data _____ Repertorio n _____, registrata a _____ il al n. _____ e trascritta a _____ il

..... al n di Registro Particolare (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), stipulata, ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e degli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono stati soppressi i limiti decennali e ventennali per l'alienazione dell'alloggio, costruito su area ceduta in proprietà dal Comune alla Cooperativa Edificatrice/Impresa compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, nel comparto Lotto"", di proprietà del/i Sig./Sig.ri ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Pagani nel foglio di mappa n particella sub....., in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a/1000_millesimi del complesso immobiliare sito in Pagani località

Via..... n.....;

b) che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro(nel caso di lire convertire in Euro e indicare entrambi i valori)

..... (.....) per pagamento dell'acquisto in piena proprietà dell'area, precedentemente concessa in diritto di superficie/ (oppure) precedentemente gravata da vincoli di inalienabilità degli alloggi;

c) che, in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, la convenzione innanzi richiamata ha durata trentennale dalla data della stipula della convenzione originaria di concessione in diritto di superficie dell'area / cessione in proprietà, con scadenza quindi stabilita per il giorno

..... ;

d) che il vincolo di prezzo massimo di cessione previsto agli articoli della convenzione innanzi richiamata permane per tutta la durata della convenzione;

e) che i sopraindicati soggetti hanno chiesto il recesso anticipato dei sopra richiamati obblighi convenzionali;

f) che con successiva Determinazione Dirigenziale del Responsabile del Settore Tecnico, è stato calcolato, il corrispettivo per l'ulteriore soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Comune di Pagani acconsente al recesso dall'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione e locazione presente nella convenzione, citata in premessa, sottoscritta in data, rep a rogito registrata a Il al n. , trascritta a il Reg. Part. n., agli articoli

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei comparanti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione. Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto

ARTICOLO 2

Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione di cui all'articolo 1, calcolato con Determinazione Dirigenziale del Settore Tecnico n..... delin conformità all'art.7 del Regolamento comunale per la cessione in proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente Euro..... II Comune di Pagani, come sopra rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai su indicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente mediante , rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza.

ARTICOLO 3

Il Comune di Pagani, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig./Sigg.ri..... si danno reciprocamente atto che l'alloggio, realizzato nell'area come sopra ceduta in proprietà, non è gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Il Sig dichiara (*in caso di edilizia agevolata*), di aver già completamente estinto il mutuo agevolato di cui ha usufruito per l'acquisto della casa; ovvero di essere beneficiario di uncontributo in conto capitale erogato dalla Regione o dallo Stato per il quale è già trascorso il periodo di quindici anni dall'atto di prima assegnazione, e che pertanto sono decaduti tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio, dettati dalla normativa vigente in materia.(*scrivere in caso di soppressione dei limiti decennali e ventennali di disponibilità degli alloggi già concessi in diritto di proprietà*)

Il Sig ha presentato copia del relativo certificato di..... agibilità/abitabilità rilasciato in data prot , ovvero ha presentato in data prot richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 4

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Pagani Restano comunque immutati tutti i patti della convenzione di cui all'art. 1 non espressamente modificati dal presente atto, compresa la durata, determinata in anni 30 (trenta) meno il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione originaria di **concessione in diritto di superficie / oppure cessione in diritto di proprietà** dell'area.

ARTICOLO 5

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio - a spese della/delle singole parte/i proprietaria/e. Il Comune di Pagani rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ARTICOLO 6

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, il/i quale/i se le assume/ono.

Letto, confermato e sottoscritto_____

Per il Comune_____

Il Proprietario/ assegnatario_____

Il Segretario Comunale_____

Oggetto: Richiesta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il/la sottoscritto/a....., nato/a a..... il.....
C.F..... residente ain via..... n.....
tel..... email..... In qualità di proprietario/assegnatario/ altra
formula giuridica..... per mezzo di atto notarile in data a firma del notaio (altro
ufficiale rogante)..... Rep n..... racc. n..... registrato a al
n..... dell'unità abitativa e relative pertinenze ubicate in Pagani alla via
.....n....., scala.....piano..... Interno..... distinti al N.C.E.U. al foglio
..... :
_ appartamento : particella.....subalterno..... mq.....;
_ box : particella subalterno.....mq.....;
_ cantina: particella subalternomq.....;
_ _____(altro) : particella subalternomq.....;
corrispondenti a.....millesimi di proprietà generale assegnata Cooperativa Edilizia denominata
_____, costruito in diritto di superficie/proprietà per effetto della
Convenzione sottoscritta con il Comune in data ___/___/_____ rep.n._____ con Titolo Abilitativo
.....del.....;

CHIEDE

(barrare la casella che interessa)

- La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area relativa alla propria quota millesimale riferita all'intera proprietà assegnata alla Cooperativa Edilizia. A tal fine chiede la determinazione del corrispettivo della trasformazione calcolato in applicazione dell'art. 6 del "Regolamento Comunale per la cessione della aree PEEP già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 e s.m.i. e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione ed alla locazione degli immobili"
- La rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione dell'alloggio e pertinenze descritte in premessa. A tal fine chiede la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli calcolato in applicazione dell'art. 7 del "Regolamento Comunale per la cessione della aree PEEP già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 e s.m.i. e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione ed alla locazione degli immobili"

A tal fine allega:

- a) la copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) la copia degli eventuali atti di acquisto e/o successione successivi all'assegnazione;
- c) la copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/ riferita all'intera area assegnata alla Cooperativa Edilizia;

- d) la copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- e) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area.
- f) dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito al rispetto delle condizioni generali di cui all'art. 4 del citato Regolamento con indicazione degli estremi dei provvedimenti amministrativi connessi alla procedura di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario e alla cessione e/o monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione ed a standard a favore del Comune.
- g) Copia del certificato di agibilità e/o della richiesta;
- h) Copia di un documento di identità in corso validità.

Si impegna a pagare i corrispettivi risultate dal calcolo come segue:

- a) 50% all'accettazione della proposta
- b) 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

Si impegna fin d'ora la pagamento di tutte le spese di istruttoria/diritti di segreteria, notarili e catastali e di quant'altro dovesse derivare dall'accoglimento della presente istanza.

Tutte le comunicazione comprese quelle relative alla determinazione del corrispettivo della trasformazione vengano inviate al sig..... in via.....
 Cap..... Comune diEmail..... tel.....
li.....

In fede