



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALITÀ PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE AI SENSI DELL'ART.31, COMMA 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE N.448/98 E SS.MM.II E DEL DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N.151 DEL 28/09/2020.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.____ DEL _____

INDICE

- Articolo 1. Oggetto**
- Articolo 2. Finalità**
- Articolo 3. Ambito di applicazione**
- Articolo 4. Procedura di trasformazione del diritto di superficie**
- Articolo 5. Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali**
- Articolo 6. Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie**
- Articolo 7. Costi del procedimento**
- Articolo 8. Contributi regionali-Restituzione in caso di affrancazione**
- Articolo 9. Termini e conclusione del procedimento**
- Articolo 10. Rateizzazione e garanzie fideiussorie**
- Articolo 11. Esclusioni dall'ambito di applicazione**
- Articolo 12. Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione**
- Articolo 13. Disposizioni transitorie e finali**

Articolo 1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. ed Extra P.E.E.P. e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate nell'***Allegato Tecnico*** parte integrante del presente regolamento.

Articolo 2

Finalità

1. La finalità perseguita con il presente regolamento è l'armonizzazione delle disposizioni normative comunali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P. ed extra P.E.E.P. Esso contiene sia i contenuti che gli aspetti procedurali con l'obiettivo di semplificare le modalità di riscatto e di affrancazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute.

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- l'ambito di applicazione;
- le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali;
- le modalità di determinazione dei corrispettivi;
- i costi del procedimento;
- la restituzione di eventuali contributi regionali percepiti;
- i tempi del procedimento;
- le modalità di rateizzazione per importi superiori ad € 3.000,00;
- i soggetti esclusi;
- le sanzioni;
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree riportate nelle Tabelle 1 e 2 **dell'Allegato Tecnico**.
2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale e non residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Articolo 4

Procedura di trasformazione del diritto di superficie

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere richiesta per gli immobili realizzati nelle aree di cui alle Tabelle 1 e 2 dell'**Allegato Tecnico** da parte dei proprietari, sia persone fisiche che giuridiche, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.
2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione definiti dal comma 48 ed i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'**Allegato Tecnico** al presente regolamento.
3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 5

Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo delle unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni ex-art.35 L. n.865/1971 e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie sulle aree di cui alla Tabella 1 dell'**Allegato Tecnico** possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo

calcolato ai sensi del comma 49/bis, art.31 della L. n.448/1998. Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di affrancazione definiti dal comma 49/bis e dal D.M. n.151/2020 ed i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti nell'**Allegato Tecnico** al presente regolamento.

3. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.

4. L'affrancazione dai vincoli convenzionali è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

5. Relativamente ai comma 45, 47 e 49/bis è consentita la sottoscrizione di un unico atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione.

Articolo 6

Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della L. n.865/1971 e ss.mm.ii., e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. n.179/1992, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art.8, comma primo, quarto e quinto della L. n.10/1977, alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

2. Le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà delle aree comprese nella tabella 1 dell'**Allegato Tecnico**, diverse dalle aree di cui al precedente comma 1, possono essere sostituite in analogia, secondo quanto disposto dal comma 46, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

3. Le persone giuridiche proprietarie di unità abitative e relative pertinenze in diritto di superficie possono procedere con la trasformazione in diritto di proprietà e con la sostituzione della convenzione originaria ai sensi del comma 46; entrambe le possibilità sussistono anche per i proprietari di immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, fatte salve le esclusioni previste dal presente regolamento.

4. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione definiti dal comma 48 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso (valore venale, coefficienti di adeguamento, ecc.) sono contenuti nell'**Allegato Tecnico** al presente regolamento.
5. Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente fino alla stipula dell'atto di riscatto.
6. Riguardo al disposto di cui al comma 46 dell'art.31 L. n.448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L. n.179/1992, si consente la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.
7. La sostituzione delle convenzioni originarie è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 7

Costi del procedimento

1. All'atto dell'istanza dovrà essere corrisposta la somma di € 500,00 a titolo di rimborso costi amministrativi.
2. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti artt.4, 5 e 6 dovranno essere stipulati con atto notarile con spese a carico del cittadino che avrà cura di indicare alla Amministrazione comunale il notaio di sua fiducia.

Articolo 8

Contributi regionali - Restituzione in caso di affrancazione

1. Qualora l'alloggio abbia fruito di contributo pubblico, il procedimento di affrancazione dai vincoli contenuti in una convenzione sottoscritta da meno di 20 anni potrà avviarsi solo previa dimostrazione della avvenuta restituzione alla Regione della quota di contributo dovuta.

2. Il soggetto tenuto alla restituzione è il proprietario dell'alloggio che ha ricevuto il contributo o suo erede.
3. La richiesta di determinazione della somma da restituire, presentata alla Regione, deve essere corredata dal parere favorevole allo svincolo del Comune di Noci costituente presupposto per il provvedimento regionale. Una volta determinata la somma da versare ed effettuato il versamento, la Regione ne dà comunicazione al Comune per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

Articolo 9

Termini e conclusione del procedimento

1. Tutti i procedimenti possono iniziare su istanza degli interessati.
2. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il calcolo del corrispettivo sarà effettuato in riferimento alla data di presentazione della domanda.
3. Ricevuta la determinazione del/dei corrispettivo/i, il cittadino ha un termine tassativo di 45 giorni per inoltrare l'accettazione dei termini e condizioni, a pena di decadenza della istanza.
4. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'accettazione emana la determina di approvazione della convezione di riscatto che sarà stipulata dall'ufficiale rogante.
5. È fatta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di sospendere o interrompere i termini del procedimento.

Articolo 10

Rateizzazione e garanzie fideiussorie

1. La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamento in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.
2. Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore ad € 3.000,00. In caso di pagamento dilazionato sono prescritte le seguenti indicazioni:
 - a) il corrispettivo sarà suddiviso in 6 (sei) rate di pari importo, con scadenza semestrale.
 - b) le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fi-

deiusoria da consegnare al Comune di Noci entro la data di stipula della convenzione di riscatto, contestualmente alla ricevuta della prima rata.

- c) la fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.106 del D.Lgs. n.385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D.Lgs. n.58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
- d) la garanzia fideiusoria dovrà:
- contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
 - essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
 - prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944, comma 2, del Codice Civile, la rinuncia alla eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.
- e) in caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, previo avviso bonario e messa in mora, il Comune escuterà dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Noci dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

Articolo 11

Esclusioni dall'ambito di applicazione

1. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento i seguenti soggetti:
 - a) "ARCA Puglia – Agenzia Regionale della Casa e dell'Abitare", Enti pubblici o Enti a questi assimilati;
 - b) soggetti attuatori di interventi edilizi destinati a terzi;

- c) soggetti che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare permanentemente in locazione edifici abitativi;
- d) proprietari di unità immobiliari ricomprese in programmi di locazione, a termine o permanente, durante tutto il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione;
- e) proprietari (persone fisiche o giuridiche) di unità immobiliari realizzate su aree P.E.E.P., Extra P.E.E.P. o comunque convenzionate, quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data del primo trasferimento (intendendosi come tale l'atto della prima compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare);
- f) persone fisiche concessionarie e cessionarie dirette di diritti immobiliari su aree comunali per la realizzazione della propria abitazione principale (bandi per l'assegnazione di lotti ai cittadini), quando siano decorsi meno di 5 anni dalla data dell'abitabilità.

Articolo 12

Sanzioni per mancata richiesta dell'atto di determinazione

1. Considerata la legittimità della "affrancazione successiva", espressamente riconosciuta dalla legge anche a chi non sia più il proprietario dell'abitazione, si ritiene opportuno modificare il sistema sanzionatorio previsto dalle convenzioni originarie, al fine di armonizzarlo con la vigente disciplina.
2. Nel caso di mancata richiesta dell'atto di determinazione comunale del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione e di violazione dell'obbligo di osservare i suddetti limiti di prezzo o di canone, le sanzioni previste dalla originaria convenzione possono comminarsi:
 - a) qualora la vendita avvenga prima che siano decorsi 5 anni dal primo atto di trasferimento;
 - b) qualora sia trascorso un periodo di tempo pari o superiore ad un anno dalla data di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in violazione al prezzo massimo determinato dal Comune, senza che il venditore abbia avviato il procedimento di affrancazione presso i competenti uffici del Comune, portandolo poi a conclusione.
3. Si precisa che la modifica al sistema sanzionatorio di cui sopra riguarderà solo le "affrancazioni successive" dai vincoli afferenti ad abitazioni convenzionate da parte di ex

proprietari persone fisiche, rimanendo invece invariato quello relativo alle persone giuridiche, ovvero ad immobili convenzionati non adibiti ad abitazione.

Articolo 13

Disposizioni transitorie e finali

1. Tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono da considerarsi abrogate.
2. Per quanto non disposto dal presente regolamento si rimanda alle norme del C.C.