



comune di
ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO

Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli sugli alloggi già concessi in diritto di proprietà all'interno dei piani per l'edilizia economica e popolare.

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge 20 maggio 2022, n. 51

Indice

Articolo 1. Oggetto del regolamento

Articolo 2. Cessione in proprietà del diritto di superficie

Articolo 3. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Articolo 4. Rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione

Articolo 5. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione

Articolo 6. Modalità di pagamento del corrispettivo di trasformazione e per la rimozione dei vincoli

Articolo 7. Disposizioni transitorie e finali

Articolo 8. Allegati al regolamento

Il presente regolamento disciplina:

ARTICOLO 1.

Oggetto del regolamento

- a) la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi del quarto comma, dell'articolo 35, della stessa legge;
- b) la soppressione dei vincoli di godimento relativi alle aree di cui alla lettera a) cedute in proprietà tramite le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e delle convenzioni di cui all'articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

ARTICOLO 2.

Cessione in proprietà del diritto di superficie

1. È ammessa la cessione in proprietà di cui alla lettera a), del comma 1, dell'Articolo 1 per i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti proprietari di alloggi e di unità immobiliari con diversa destinazione.
2. Ai sensi dell'articolo 31, comma 47 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (e sue modifiche e integrazioni), la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree di cui alla lettera a), del comma 1, 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 come specificato al successivo comma 3.
3. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla ricezione dell'istanza il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.
4. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo Articolo 3 del presente regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

ARTICOLO 3.

Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere dell'ufficio Edilizia UO5, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1 della legge del Decreto del Presidente della Repubblica, (e sue modifiche e integrazioni), 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

verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato stipulato l'atto di cessione delle area.

2. Si specifica che a seguito di analisi di stima dettagliata, per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili indicati per Roccastrada capoluogo e frazioni dall'Agenzia delle Entrate, detto valore risulta non in linea, in quanto sottostimato, rispetto all'effettivo andamento immobiliare, e che quindi, si stabilisce di prendere in considerazione i valori indicati per la fascia extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati in quanto valori coerenti con il reale andamento del mercato;
3. Il corrispettivo così determinato stimato come dal precedente punto del presente articolo, rimarrà invariato fino al successivo aggiornamento delle tabelle OMI;
4. La soglia minima che questo comune intende adottare a prescindere dalle future oscillazioni delle tabelle OMI, per l'affrancazione del diritto di superficie, viene fissata in € 2.000,00 forfettari ad alloggio;
5. Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (e sue modifiche e integrazioni).

ARTICOLO 4.

Rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione

1. I 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 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
2. La rimozione dei vincoli di cui al comma 1 deve avvenire con atto pubblico, stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.
3. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

ARTICOLO 5.

Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione

1. Il corrispettivo è proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari al 50 per cento del corrispettivo determinato ai sensi dell' Articolo 3.

ARTICOLO 6.

Modalità di pagamento del corrispettivo di trasformazione e per la rimozione dei vincoli

1. Il corrispettivo determinato dal comune per le trasformazioni di cui all'Articolo 3 e di cui all'Articolo 4, viene trasmesso al richiedente che deve inviare formale accettazione entro trenta giorni dal ricevimento.
2. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione, oltre che in un'unica soluzione al momento dell'accettazione dell'offerta potrà essere dilazionato in due rate. Nel caso di pagamento dilazionato, al corrispettivo sono applicati gli interessi legali.
3. La rateizzazione del corrispettivo avviene secondo le seguenti modalità:
 - a) La metà dell'importo stimato (50 %), al momento dell'accettazione dell'offerta;
 - b) Il restante importo (50 %), alla stipula del rogito entro e non oltre un termine massimo di 180 giorni dall'accettazione;

ARTICOLO 7.

Disposizioni transitorie e finali

1. Il presente Regolamento abroga i precedenti regolamenti e disposizioni in materia.

ARTICOLO 8.

Allegati al regolamento

1. Al presente regolamento sono allegati:
 - allegato A - istanza per richiesta di stima relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per l'eliminazione dei vincoli sugli alloggi già concessi in diritto di proprietà all'interno dei piani per l'edilizia economica popolare;
 - allegato B-Acettazione proposta di calcolo;
 - allegato C - schema dell'atto di cessione in proprietà di aree all'interno dei piani per l'edilizia economica e popolare (Peep), già concesse in diritto di superficie;
 - allegato D – schema dell'atto per eliminazione dei vincoli relativi alla cessione degli alloggi, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448.