

Comune di Dervio

Provincia di Lecco



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE

REDATTO DAL SEGRETARIO COMUNALE DOTT. EMIL MAZZOLENI

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON PROPRIA DELIBERAZIONE N. 65 DEL 19.10.2023

Sommario

Art. 1 – Oggetto, finalità e principi generali del Regolamento

Art. 2 – Beneficiari

Art. 3 – Modalità di presentazione dell'istanza

Art. 4 – Calcolo corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Art. 5 – Proposta, accettazione e modalità di pagamento dei corrispettivi

Art. 6 – Formalizzazione della cessione in proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali

Art. 7 – Condizioni di procedibilità

Art. 8 – Spese

Art. 1 - Oggetto, finalità e principi generali del Regolamento

1. Il presente regolamento ha per oggetto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 167/1962 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima Legge n. 865, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/92 - ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 448 del 23/12/1998, comprese modifiche apportate dalla Legge 108/2021 e dalla Legge 51/2022.

2. In applicazione al principio generale di gerarchia delle fonti del diritto, il presente Regolamento comunale si adeguerà automaticamente alle modifiche normative che dovessero intervenire.

Art. 2 - Beneficiari

Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della Legge 448/98 e s.m.i. possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati in aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P), approvati ai sensi della Legge 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, già concesse in diritto di superficie.

Art. 3 – Modalità di presentazione dell'istanza

1. La domanda per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dovrà essere presentata all'Ufficio protocollo tramite posta elettronica certificata su apposito modello sottoscritto digitalmente dall'avente diritto alla trasformazione. Tale modello potrà essere scaricato dal sito internet istituzionale o ritirato presso l'Ufficio Protocollo negli orari di apertura al pubblico.

2. La richiesta deve, a pena di inammissibilità, 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. 380/2001. La richiesta può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio realizzato sull'area assegnata in diritto di superficie. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati, per ogni unità immobiliare interessata:

1. copia documento d'identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
2. copia codice fiscale di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
3. copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e ai singoli soci da parte della Cooperativa / Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie e degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
4. copia della planimetria catastale aggiornata dell'immobile, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze;
5. copia del certificato di destinazione urbanistica.

Art. 4 - Calcolo corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, primo comma, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

2. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà calcolato secondo la seguente formula: $C = [(Va \times Sf) - (OC \times IR)] \times Q$

C = corrispettivo per il riscatto dell'unità immobiliare interessata;

Va = valore unitario della superficie interessata dall'intervento;

Sf = superficie fondiaria intervento;

OC = contributo pagato per la concessione dell'area in diritto di superficie, al netto degli oneri di urbanizzazione. Ove non vi sia stato un effettivo versamento di un corrispettivo per la concessione dell'area in diritto di superficie, verrà decurtata la somma indicata nella convenzione ai fini fiscali quale corrispettivo per la concessione dell'area in diritto di superficie;

IR = indice di rivalutazione ISTAT in riferimento alla 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 di determinazione del corrispettivo. Ove non vi sia stato un effettivo versamento di un corrispettivo per la concessione dell'area in diritto di superficie si terrà conto come data iniziale per il calcolo della variazione Istat della data di stipulazione della convenzione di concessione dell'area in diritto di superficie;

Q = quota millesimale corrispondente all'unità immobiliare da trasformare, ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale. In mancanza di Tabelle Millesimali, Q sarà uguale alla superficie commerciale dell'unità immobiliare da trasformare diviso la superficie commerciale totale dell'intervento. Qualora la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riguardi l'intera unità immobiliare il valore di Q sarà sempre pari a 1.

Art. 5 - Proposta, accettazione e modalità di pagamento dei corrispettivi

1. 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 o per l'intero immobile concesso.

2. 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.

3. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza, se completa, oppure dalla data di completamento della stessa, da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il responsabile dell'ufficio tecnico 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 esclusivamente dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 4 del presente Regolamento.

5. Qualora la quantificazione del corrispettivo sia accettata, il richiedente, entro i termini fissati dal Comune di Dervio con propria comunicazione e comunque prima della data di stipula del rogito, dovrà produrre al protocollo o a mezzo posta elettronica certificata una comunicazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento del versamento effettuato alla Tesoreria Comunale.

6. Come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, su richiesta della parte istante, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

7. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, 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.

8. In caso di concessione della dilazione di pagamento prevista dal presente Regolamento comunale, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-*quater* del Codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

9. Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini: una prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto entro 30 gg dalla data di comunicazione dell'autorizzazione alla dilazione, mentre il restante 50% in 5 rate bimestrali di cui l'ultima comprensiva degli interessi legali maturati.

Art. 6 - Formalizzazione della cessione in proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali

1. Con determinazione dell'ufficio tecnico comunale, da adottarsi entro trenta giorni dal ricevimento dell'accettazione, è disposta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sulla base degli schemi di convenzione e atti di cessione approvati dalla Giunta Comunale.

2. 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.

Art. 7 - Condizioni di procedibilità

1. Ove le aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Dervio alle Cooperative siano state oggetto di esproprio a cura del Comune di Dervio, si potrà procedere ad istruire le istanze dirette alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà soltanto all'esito della verifica da parte degli uffici competenti dell'avvenuto perfezionamento della procedura di esproprio con la piena acquisizione della proprietà in capo al Comune di Dervio dell'area interessata dall'esproprio.

2. In assenza di convenzioni e/o atti che disciplinano la concessione in diritto di superficie, si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in pieno diritto di proprietà solo previa regolarizzazione dell'avvenuta concessione dell'area con apposita convenzione.

3. È altresì condizione di procedibilità per la trasformazione del diritto di superficie in pieno diritto di proprietà l'assenza di liti pendenti con il Comune di Dervio, nonché il regolare pagamento delle imposte comunali.

Art. 8 - Spese

1. Le spese notarili, catastali, ipotecarie, l'imposta di registro, di bollo e di voltura oppure i diritti di rogito del segretario comunale, se ed in quanto dovute, e tutte quelle spese inerenti e conseguenti le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sono interamente a carico del richiedente.