



Comune di Fiano Romano

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nelle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20 aprile 2015
Modificato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2021

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971.

Le modalità di cessione sono disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 come, da ultimo, modificata dalla Legge di stabilità 2014 (legge 147/2013).

Il presente Regolamento ha altresì per oggetto la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione sugli immobili realizzati nelle aree di cui al primo punto del presente articolo.

Le modalità di rimozione del vincolo sono disciplinate dall'art. 31, comma 49bis e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 come, da ultimo, modificata dalla Legge 136/2018; si applicano al riguardo le modalità di calcolo indicate dal Decreto 28 settembre 2020 n° 151 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. Beneficiari

Possono ottenere la cessione in proprietà e la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a destinazione pertinenziale, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Dette aree sono localizzate:

- Lungo Via Palmiro Togliatti: alloggi realizzati negli anni '80 del Novecento, in attuazione del relativo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;

- In altre zone del centro abitato: alloggi realizzati dopo l'anno 2000 in comparti destinati ad edilizia convenzionata all'interno di lottizzazioni di iniziativa privata (CPR2 e CPR7).

Art. 3. Comunicazione

Il Comune organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva quindi comunicherà agli assegnatari la possibilità di ottenere la cessione e la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione con l'invito a chiedere informazioni o presentare domanda presso il Servizio competente.

Art. 4. Domande di acquisto e Accettazione

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto, accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione pertinenziale.

Il Comune comunicherà con Raccomandata AR (o con altre forme analoghe), a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio. L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo e nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg, nel giorno e all'ora che dovranno concordarsi con il Responsabile del Servizio competente, delegato alla sottoscrizione dell'atto per il Comune.

Il corrispettivo, così determinato, resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

Art. 5. Atti di Trasformazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dell'allegato modello che costituisce una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico del proprietario richiedente.

Art. 6. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale. La relativa quietanza del versamento deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

Art. 7. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie

VOLUME EDIFICIO (VOL)

Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie.

QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la quota millesimale corrisponde al rapporto tra la superficie commerciale della singola unità immobiliare e la superficie commerciale di tutto il fabbricato.

ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC)

Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato al netto degli oneri di urbanizzazione.

INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la 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 stabiliti, con deliberazione consiliare, i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo.

VALORE UNITARIO DELL'AREA (VA)

Per valore unitario dell'area, espresso in €/mc, si intende l'incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato ed è determinato attraverso la seguente operazione

$$VA = Vomi \div 3,2 \text{ m} \times 20\% \times (1 - RID)$$

dove

Vomi corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" nella zona "Centro abitato"; il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere all'estremo inferiore del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI, al momento della determinazione del corrispettivo;

3,2 m corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;

20% corrisponde all'incidenza (forfettariamente determinata) del fattore di produzione terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato residenziale;

RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale consentita dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998; per le aree lungo Via Palmiro Togliatti tale percentuale è pari al 50% (misura massima consentita), in considerazione della vetustà dei fabbricati; per le altre aree la percentuale è pari allo 0% (non si prevede abbattimento del valore venale), in considerazione della recente realizzazione dei fabbricati.

I valori come sopra determinati sono automaticamente aggiornati in ragione del rilascio, da parte dell'O.M.I., di nuovi dati riguardo i valori di mercato delle abitazioni.

Art. 8. Modalità di calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$[(VA \times 60\% \times VOL) - (OC \times IR)] \times Q$$

Dove:

- VA corrisponde al valore unitario dell'area di cui all'art. 7;
- 60% corrisponde al coefficiente di riduzione prescritto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998;
- VOL corrisponde al volume dell'edificio di cui all'art. 7;
- OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 7;
- IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 7;
- Q corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 7.

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione.

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie.

Il Comune fissa in € 2.000 la somma minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, onde coprire le spese di procedura, qualora i corrispettivi determinati sulla base della formula e dei criteri sopra fissati siano negativi o inferiori a tale cifra.

Art. 9. Contributi pubblici

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi. In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il Comune valuterà, congiuntamente all'interessato le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata dal presente Regolamento.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione e valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata o meno del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Art. 10. Modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, è determinato, ai sensi del Decreto 28 settembre 2020 n° 151 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, attraverso la seguente operazione:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

- CRV corrisponde al corrispettivo di rimozione dei vincoli
- Cc. 48 corrisponde al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 (vedasi art. 8 del presente Regolamento)

- QM corrisponde alla quota millesimale dell'unità immobiliare (vedasi art. 8 del presente Regolamento)
ADC corrisponde al numero degli anni di durata della convenzione
ATC corrisponde al numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al primo punto del presente articolo é moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

Dove:

CRVs corrisponde al corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Art. 11. Norma di rinvio

L'eventuale modificazione delle norme relative alla modalità di determinazione dei corrispettivi (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatico aggiornamento del presente Regolamento, da ratificare mediante deliberazione di presa d'atto della Giunta Comunale.

Modello di contratto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione

Contratto per la cessione in proprietà dell'area compresa nel P.E.E.P. del Comune di Fiano Romano già concessa in diritto di superficie

Il giorno del mese di _____ dell'anno _____ in _____ avanti a me Dott. _____ sono presenti: il signor _____ nato a _____ residente a _____ e il signor _____ nato a _____ residente a _____ che interviene in qualità di Responsabile del Servizio _____ del Comune di Fiano Romano _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

che il Sig. _____ è titolare di un alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di superficie;

che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al Foglio _____ particella _____ subalterno _____ e sito in via _____;

che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio _____ iscritto nel registro notarile di _____;

che il comune di Fiano Romano ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza al Sig. _____ che ha accettato tale proposta;

che il comune di Fiano Romano ha proposto di rimuovere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione al Sig. _____ che ha accettato tale proposta;

che si allega al presente atto la seguente documentazione _____

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 (Cessione in proprietà)

Il Comune di Fiano Romano ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. _____ che acquista per la quota di ____/millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Fiano Romano distinta al Catasto del Comune _____ al foglio _____ particella _____ e sito in via _____. In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune in data _____ dichiarando, il suo rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art. 3 (Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari a € _____ ottenuto dall'applicazione del vigente regolamento comunale approvato con D.C.C. _____. Di tale somma, che il Comune di Fiano Romano dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Fiano Romano a titolo di conguaglio.

Art. 4 (Effetti della cessione)

La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna. In conseguenza della presente cessione gli alloggi e accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi a seguito della effettuazione del pagamento del corrispettivo calcolato dal Comune di Fiano Romano. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Fiano Romano prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Art. 5 (Trascrizione del contratto)

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente. Il contratto è soggetto, ai sensi _____ a registrazione _____ e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.