REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NELLE AREE EDIFICATE NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA – P.E.E.P.

Ai sensi dell'art. 31 della Legge n°448 del 23 dicembre 1998 e ss.mm.ii.

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n°__6__ del _8_/_5_/2025.

INDICE

Art. 1	**OGGETTO – SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO**
Art. 2	**NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE**
Art. 3	**AMBITO DI APPLICAZIONE E SOGGETTI AMMESSI**
Art. 4	**TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ**
Art. 5	**EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ**
Art. 6	**PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE – MODALITÀ DI FORMULAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE**
Art. 7	**PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'INTERESSATO ASSEGNATARIO DELL'ALLOGGIO – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E PROCEDIMENTO**
Art. 8	**CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**
Art. 9	**CONTRIBUTI PUBBLICI E VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI ASSEGNAZIONE CONCERNENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE O IL CANONE DI LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO**
Art. 10	**PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'INTERESSATO ASSEGNATARIO DELL'ALLOGGIO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E PROCEDIMENTO**
Art. 11	**ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI CONCERNENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE O IL CANONE DI LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO – PRESUPPOSTI MODALITÀ E CRITERI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**
Art. 12	**MODALITÀ DI PAGAMENTO – RATEIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PRORPIETA'**
Art. 13	**CONVENZIONI – STIPUALA ATTO**
Art. 14	**NORME FINALI – ENTRATA IN VIGORE**

Art. 1 – OGGETTO – SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina e fissa i criteri, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 23 dicembre 1998, n°448, e ss.mm.ii., e del Decreto Legge n°21 del 2022, convertito dalla legge n°51/2022 in vigore dal 21 maggio 2022, per:

- ✓ la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree edificate all'interno dei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18/04/1962, n°167, ovvero nei Piani di Localizzazione delimitati ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n°865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge 865/71 (di seguito denominate semplicemente "Aree P.E.E.P.");
- ✓ l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, allo stato vigenti che trovano la loro regolamentazione nella convenzione di assegnazione stipulata delle "Aree P.E.E.P".

Le finalità del presente Regolamento sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito delle Aree P.E.E.P. presenti nel territorio comunale, non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente Regolamento. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalla convenzione originaria stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la ditta assegnataria delle Aree P.E.E.P.

Art. 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La normativa di rifermento presa in esame al fine della redazione del presente Regolamento è la seguente:

- Legge n°167/1962 – *"Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edi1izia economica e popolare"*;
- Legge 865/1971 – *"Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica"*;
- L. n°179/1992 – stralcio art. 23;
- L. n°662/96;
- D.P.R. 380/2001 *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- Legge 23/12/1998 n°488, art. 45 – 49 quater *"Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo"*;
- Decreto n°151/2020 *"Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata"*;
- D.L. 31/05/2021 n°77 e legge di conversione n°108/2021 art. 22 bis *"Modificativo dei commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della L. n°448/1998"*;
- D.L. 21/03/2022 n°21 e legge di conversione del 20/05/2022 n°51, art. 10-quinquies.

Ai sensi della L. n°488/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. n°162/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. n°865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L. 865/1971.

Ai sensi dell'art. 31 comma 46 è possibile sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e ss.mm.ii., precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1, 4 e 5 della L. 10/1977 (ora art. 18 del D.P.R. n°380/2001 a seguito dell'abrogazione della L. n°10/1977), alle seguenti condizioni:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originale e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 della L. n°488/1998 e ss.mm.ii..

Ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della L. n°488/1998 e ss.mm.ii., è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione

previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 sopracitato.

Ai sensi dell'art. 31 comma 49-ter, le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. n°380/2001.

Art. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE E SOGGETTI AMMESSI

L'ambito di applicazione riguarda tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree P.E.E.P. sottoscritte con il Comune di Bari Sardo, e sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle nel libero mercato, specificando quanto segue:

a) Convenzioni P.E.E.P. in diritto di superficie

Per tali convenzioni, il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione. Per la rimozione dei vincoli è pertanto necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 31 comma 49-bis della L. 448/1998;

b) Convenzioni PEEP in proprietà *(stipulate ante dal 28/12/1996)*

In considerazione dell'avvicendarsi delle norme di riferimento nel tempo, le convenzioni sottoscritte sino al 31/12/1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P., salvo diversa determinazione a contenuto pattizio, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione, in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 28/12/1996, per effetto della disposizione dell'art. 3, comma 63 della L. n°662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'art. 35, comma 13 della L. n°865/1971.

Peraltro, prima del 15/03/1992, data di entrata in vigore della L. n°179/1992, erano previsti dalla legge rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità. La L. n°179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non prevedeva l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione, vincoli introdotti appunto dalla citata L. n°662/1996. Pertanto, solo per le convenzioni stipulate tra il 15/03/1992 e il 28/12/1996 non è necessaria alcuna convenzione per la rimozione dei vincoli.

c) Convenzione PEEP in proprietà *(stipulate dal 28/12/1996)*

La L. n°662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 comma 13 della L. n°865/1971, introduce il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge. Dalla lettura combinata dei commi 49-bis e 49-ter della L. 448/1998 risulta applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione anche per queste convenzioni.

Ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n°448 e ss.mm.ii., i singoli assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei 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, oltreché le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa.

Art. 4 – TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Ai sensi dell'art. 31, comma 45, 47 e 48, della legge n°448 del 23/12/1998 e ss.mm.ii. è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree edificate all'interno dei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18.04.1962, n°167, ovvero nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n°865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima legge.

La trasformazione in diritto di proprietà può essere proposta da parte del Comune ai soggetti proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzate in aree comprese nei Piani di cui al comma precedente. Gli interessati possono accettare la proposta del comune con le modalità ed i tempi stabiliti nel presente Regolamento. Nell'ipotesi di due o più proprietari dello stesso alloggio l'accettazione deve essere avanzata congiuntamente dalla totalità degli stessi.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricomprese nei piani di edilizia residenziale pubblica può essere richiesta su iniziativa dei soggetti interessati, ove siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità. Nell'ipotesi di comproprietà dell'alloggio l'istanza alla trasformazione deve essere avanzata congiuntamente da tutti i comproprietari.

I soggetti interessati e legittimati alla richiesta presentano istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. n°488/1998 e ss.mm.ii. e riportato all'art. 8 del presente regolamento.

Art. 5 – EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il diritto di superficie è un diritto reale di godimento di una determinata area per realizzare sulla stessa un edificio ed ivi mantenerlo ed utilizzarlo per il tempo concesso in sede di assegnazione del diritto stesso. Nel caso dei Piani di Zona (ex L. n°167/62) e dei Piani di Localizzazione delle Aree P.E.E.P. (ex art. 51 L. n°865/71) presenti sul territorio del comune di Bari Sardo (NU) il diritto di superficie è concesso generalmente per 99 anni, trascorsi i quali, salvo rinnovo oneroso, l'area torna, gratuitamente, nella piena proprietà del Comune compreso il fabbricato che insiste sulla stessa.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà il soggetto proprietario dell'alloggio diventa, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'alloggio e relative pertinenze, proprietario anche dell'area, per cui l'alloggio potrà essere venduto o trasferito comprensivo della proprietà dell'area allo stesso afferente.

Art. 6 – PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE MODALITÀ DI FORMULAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

L'Amministrazione Comunale organizza una campagna di informazione, nelle forme e con le modalità ritenute più opportune, per rendere noto ai soggetti proprietari di alloggi su aree concesse in diritto di superficie il proprio intendimento ad operare la trasformazione, fornendo una corretta informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi dell'iniziativa.

L'Amministrazione Comunale comunica con idoneo mezzo al/i soggetto/i proprietario/i di alloggio realizzato su area concessa in diritto di superficie la proposta di trasformazione di tale diritto in diritto di proprietà.

Per proposte che riguardano un numero di soggetti superiori a 50 la notifica di cui al paragrafo precedente potrà essere sostituita da specifico "Avviso" da pubblicare negli spazi riservati alla comunicazione istituzionale presenti nel territorio comunale nonché presso la sede del Comune e sul sito Web del Comune. L'Amministrazione potrà valutare ulteriori mezzi e modalità di pubblicizzazione.

Nella proposta di cui ai precedenti commi 2 e 3 l'Amministrazione comunale farà esplicito riferimento alle modalità di calcolo del corrispettivo come stabilito dal presente Regolamento.

L'adesione alla proposta del comune con richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è presentata dal/i proprietario/i del singolo alloggio, per la quota millesimale dell'area a suo tempo assegnata in diritto di superficie, entro il

termine fissato dal comune nella proposta stessa. Per alloggio in comproprietà tra due o più soggetti l'adesione deve essere effettuata dal 100% dei titolari del diritto.

L'adesione di cui al paragrafo precedente deve essere presentata sugli appositi moduli predisposti dal Comune e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area ed in particolare:

a) localizzazione dell'intervento;
b) soggetto assegnatario dell'area;
c) notaio rogante, data di stipula e numero di repertorio dell'atto.

Alla domanda deve essere allegato copia del titolo di proprietà dell'alloggio e indicata la quota millesimale appartenente all'alloggio stesso nell'ambito del condominio. La quota millesimale dovrà essere puntualmente documentata.

Con la domanda dovrà essere comunicata la superficie dell'alloggio secondo i criteri di cui al successivo art. 8.

Per istanze presentate in modo difforme a quanto previsto dai commi precedenti o carente della documentazione richiesta, non verrà dato corso al relativo procedimento. In questo caso l'Ufficio comunale ne darà comunicazione al richiedente invitandolo a completare e/o regolarizzare l'istanza entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione stessa. Se il richiedente non provvede alla regolarizzazione dell'istanza nei tempi assegnati la richiesta sarà da intendersi priva di effetti ed il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà potrà essere avviato solo a seguito di nuova proposta del comune.

Il servizio comunale competente, accertata la completezza dell'istanza, procede entro 90 giorni alla determinazione del corrispettivo di cui all'art. 8 sulla base dei criteri e dei valori ivi contenuti, comunicandolo all'interessato a mezzo posta certificata nel caso in cui il richiedente abbia segnalato, nella richiesta, il proprio indirizzo pec, o altro strumento idoneo.

L'interessato deve comunicare la propria accettazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni, naturali e consecutivi, dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, pena la decadenza della proposta medesima. A tal fine farà fede la data postale di invio dell'accettazione, la data del ricevimento all'Ufficio protocollo del comune nel caso di consegna a mano o la data di ricevimento da parte del comune della nota inviata a mezzo pec. Alla comunicazione di accettazione di cui al precedente paragrafo il soggetto interessato dovrà allegare, a titolo di acconto, l'attestato di versamento di €. 1.000,00 in favore della Tesoreria del comune di Bari Sardo, tramite procedura pagoPA, con la causale *"caparra per procedura di acquisizione del diritto di proprietà dell'area già assegnata in diritto di superficie"*.

Il termine indicato nel comma 11 potrà essere prorogato per un termine congruo in caso di fatti estranei alla volontà del proprietario dell'alloggio previa richiesta motivata al Responsabile del Servizio Tecnico.

Il soggetto interessato nella relativa comunicazione di accettazione, dovrà indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto, impegnarsi a comparire nel giorno, nell'ora e nel luogo per la stipula dell'atto notarile, e dichiarare di essere a conoscenza che la mancata stipula dell'atto entro i tempi stabiliti dal presente Regolamento comporta la perdita della caparra versata.

La stipula dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di presentazione dell'accettazione di cui al precedente comma 12.

Prima della stipula dell'atto il soggetto acquirente dovrà esibire al Notaio rogante la ricevuta di avvenuto versamento nelle casse comunali, secondo le istruzioni ricevute nella comunicazione del comune, del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al netto della caparra di €. 1.000,00, nonché eventuali documentazioni tecniche e/o dichiarazioni relative all'alloggio di sua proprietà che il Notaio riterrà necessarie per la stipula dell'atto stesso.

Nel caso che il soggetto interessato non stipuli l'atto notarile entro la scadenza sopraindicata, la proposta di iniziativa comunale decade automaticamente e la somma di € 1.000,00 a titolo di caparra

sarà trattenuta dal comune come spese istruttorie. Per ritardi non imputabili alla volontà del soggetto privato la data di stipula sarà posticipata del tempo corrispondente al ritardo stesso.

ART. 7 – PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'INTERESSATO ASSEGNATARIO DELL'ALLOGGIO – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E PROCEDIMENTO

Il Comma 47 dell'art. 31 della L. n°448/1998 e ss.mm.ii. prevede che *"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. 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 data di ricezione dell'istanza 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 comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48."*

I soggetti interessati, e in caso di comproprietà tutti i comproprietari della singola unità abitativa, al fine di poter ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà debbono presentare formale istanza all'Amministrazione comunale.

Per la definizione della procedura si rimanda, per quanto compatibile, a quanto previsto dall'art. precedente.

ART. 8 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà calcolato in base all'articolo 31, comma 48, della Legge n°448 del 1998 come modificato dall'art. 10 quinquies della legge n°51/2022: *"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, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al D.P.R. 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque 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 di cui al comma 47".*

L'art. 37 comma 1 del D.P.R. n°327/2001 e ss.mm.ii. stabilisce:
"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento".

In applicazione del comma 48 il valore di esproprio viene abbattuto al 60% e depurato degli oneri di concessione del diritto di superficie.

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato, conformemente al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448 del 23.12.1998 e ss.mm.ii. avendo a riferimento i criteri di cui all'art 37 del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità e quindi l'attuale valore di mercato dell'area. Tale valore sarà calcolato, giusta prassi estimativa, sul 20% del valore dell'alloggio. Il valore dell'alloggio e di conseguenza quello dell'area, è individuato secondo quanto stabilito dalla metodologia di stima determinata a cura del Servizio Tecnico Comunale.

In particolare, ai fini della detta determinazione del corrispettivo, verrà applicata la seguente formula:

$$C_{48} = [(V_v \times 60\%) - C_o] \times QM$$

dove:

C_{48} *= Corrispettivo trasformazione dovuto per unità immobiliare;*

V_v *= Valore venale attuale dell'area, così come previsto dall'art. 37 comma 1 del D.P.R. n°327/2001;*

60% *= Percentuale di applicazione del 60% come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n°448/1998 e ss.mm.ii;*

C_o *= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, in base alle variazioni degli indici I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.), a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione o svincolo delle aree;*

QM *= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).*

Il corrispettivo da versare sarà arrotondato alla cifra dell'euro più bassa fino a decimali di 0,49 centesimi ed a quella più alta per decimali di 0,50 centesimi e più.

ART. 9 – CONTRIBUTI PUBBLICI E VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI ASSEGNAZIONE CONCERNENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE O IL CANONE DI LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi ed ottenuti per la realizzazione degli alloggi. Non elimina inoltre, stante quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della legge n°448 del 1998 e ss.mm.ii., i vincoli contenuti nelle convenzioni di assegnazione, concernenti il prezzo massimo di cessione o locazione, ove ancora vigenti.

ART. 10 – PROCEDIMENTO AD INIZIATIVA DELL'INTERESSATO ASSEGNATARIO DELL'ALLOGGIO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E PROCEDIMENTO

I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, all'amministrazione comunale, 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, ove siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità.

In caso di comproprietà tutti i comproprietari della singola unità abitativa, al fine di poter ottenere l'affrancazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione o locazione debbono presentare formale istanza all'Amministrazione comunale.

Si segue la procedura prevista per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ART. 11 – ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI CONCERNENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE O IL CANONE DI LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO – PRESUPPOSTI MODALITÀ E CRITERI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

I soggetti assegnatari possono – anche senza procedere alla contestuale richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà – richiedere l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché al canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n°865, e successive modificazioni, con le quali è stata disposta l'assegnazione dell'area in diritto di superficie. Possono essere oggetto di eliminazione anche i vincoli di prezzo massimo contenuto nelle convezioni in diritto di proprietà ancora vigenti.

I detti vincoli possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse.

Per addivenire alla detta eliminazione, dovrà essere stipulato atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, e versato un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del precedente art. 8, con i criteri specificati ai commi che seguono.

In conformità a quanto disposto dal Decreto 28 Settembre 2020, n°151, il corrispettivo vedrà determinazione sulla base della seguente formula:

$$C_{RV} = C_{C.48} \times Q_{1000} * 0{,}5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove:

C_{RV} = Corrispettivo rimozione vincoli

$C_{C.48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n°448 del 1998, determinato sulla base di quanto previsto al precedente punto;

Q_{1000} = Quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero di anni di durata complessiva della convenzione con la quale è stata assegnata l'area in diritto di superficie;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, con la quale è stata assegnata l'area in dirotto di superficie;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie con una durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore C_{RV} è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari al **0,5** secondo la seguente formula: $C_{RVS} = C_{RV} * 0{,}5$

C_{RV} = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

ART. 12 – MODALITÀ DI PAGAMENTO – RATEIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PRORPIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la sostituzione delle convenzioni per le aree cedute in proprietà e per l'affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

a) *in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo*;

b) *come previsto dall'art. 31, commi 48 e 49-bis della L. n°448/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 2 del D.M. n°151/2020, su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo sull'importo eccedente 3.000,00 euro, con dilazione fino a un massimo di 36 mesi in un numero massimo di n°12 rate, maggiorato del 50%, 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'art. 106 e 107 del D.Lgs. n°385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa*.

La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente 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 richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria nelle modalità sopra descritte.

Nell'ipotesi che l'interessato scelga il pagamento rateale, l'istanza di dilazione dovrà pervenire al Comune nella contestualità dell'accettazione del corrispettivo di cui ai precedenti articoli, allegando alla stessa, contestualmente all'attestato di versamento della caparra, l'attestato di versamento della prima rata.

Le rate successive alla prima saranno incrementate del valore degli interessi legali vigenti al momento dell'accettazione.

Nell'ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata nei termini indicati, decadrà il beneficio della rateizzazione concesso, con il contestale obbligo del versamento dell'intera somma residua ed escussione della polizza/garanzia.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Bari Sardo (NU) mediante la piattaforma digitale *PagoPA*.

ART. 13 – CONVENZIONI – STIPULA ATTO

L'adesione alle proposte disciplinate dal presente Regolamento, per il passaggio in proprietà e/o la rimozione dei vincoli verrà formalizzata attraverso stipula di specifiche convenzioni sostitutive di quelle già stipulate, secondo i modelli allegati alla presente (All. A1 *"schema di convenzione per la trasformazione delle aree P.E.E.P. da diritto di superficie in proprietà e contestuale rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei P.E.E.P."*; All. A2 *"schema di convenzione per la trasformazione delle aree P.E.E.P. da diritto di superficie in proprietà";* All. A3 *"schema di convenzione per la liberalizzazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP già concessi in diritto di proprietà".*

La sottoscrizione, per conto dell'Amministrazione Comunale di Bari Sardo, degli atti, è di competenza del Responsabile del Servizio Tecnico.

L'atto per la cessione in proprietà dell'area, o per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, per la quota millesimale competente, sarà rogata a cura del notaio di fiducia dell'interessato.

L'ufficiale rogante è scelto dal proprietario. La stipula dell'atto notarile dovrà essere effettuata solo dopo l'avvenuto versamento del corrispettivo con le modalità disciplinate dagli articoli precedenti, del quale se ne dovrà accertare il Notaio scelto dall'interessato.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione richiesta (notarili, catastali, imposte di registro, di bollo e di quanto altro eventualmente dovuto) sono integralmente a carico dell'interessato.

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alle procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico degli interessati.

ART. 14 – NORME FINALI – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento potrà essere oggetto di modifiche a seguito del monitoraggio delle procedure attivate in virtù di quanto disposto dallo stesso, in occasione di variazioni del mercato dei beni immobiliari e qualora sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale.

Il valore del 20% indicato nella metodologia di stima determinata dal Servizio Tecnico, potrà essere oggetto di aggiornamento su proposta del Servizio Tecnico stesso, trascorso un anno dall'approvazione del presente Regolamento.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Per tutto quanto non disposto o regolamentato dal presente atto, resta fermo quanto stabilito dal "*Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare*" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°52 del 08/03/1990, con la precisazione che trova applicazione il presente regolamento ai fini della rimozione del vincolo di prezzo contenuto nelle convenzioni di assegnazione.

Restano fermi ed attivi i provvedimenti amministrativi adottati in conformità delle previsioni contenute nei regolamenti efficaci alla data di adozione dei relativi provvedimenti, con la necessità di stipula del relativo atto pubblico a cura e spese degli interessati.

Il presente regolamento, adottato sulla base della legislazione vigente in materia, art. 31 commi 45-50, e decreto attuativi (Decreto 28 Settembre 2020, n.151), si intenderà automaticamente variato o integrato nell'ipotesi di variazione della normativa di riferimento, che vedrà applicazione rispetto alle presenti previsioni.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione. della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'*Albo Pretorio* Comunale e sul portale *Amministrazione Trasparente* del Comune.