

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Richieste di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o affrancazione per alloggi realizzati in edilizia convenzionata

A chi è rivolto

- **Soggetti ammessi a richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione dell'immobile:** tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971, oltre che le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento (contratto sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà, che ha stipulato la convenzione con il Comune di Almè, e l'assegnatario/acquirente).
- **Soggetti ammessi a richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:** tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP concesse in diritto di superficie, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971, anche contestuale alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione.

Descrizione

Per espressa previsione di legge, da tali convenzioni è scaturito un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che, pertanto, possono essere immessi sul mercato solo a determinate condizioni, cioè ad un prezzo e canone di locazione non superiore a quello stabilito dalla Legge o dalla convenzione.

Il comma 45 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede che i comuni possono cedere in proprietà le 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 dell'art. 35, comma 4 della medesima L. 862/1971.

Il comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede, relativamente alle aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree possa avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la corrispondente quota millesimale, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Il comma 49-bis, introdotto dal D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, consente la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, 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, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per 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 comma 48, e successive modificazione introdotte dal decreto del Mef n. 151 del 10 novembre 2020.

In virtù delle norme sopra richiamate, l'Amministrazione Comunale offre la possibilità della trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà e la contestuale eliminazione dei vincoli di commercializzazione.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato senza l'obbligo di chiedere al Comune la determinazione del prezzo massimo di vendita o del canone massimo di locazione.

La trasformazione del diritto e la rimozione dei vincoli avvengono tramite la stipula di nuova convenzione tra le parti mediante atto notarile con il corrispettivo versamento di una somma per il riscatto del diritto di proprietà dell'area ove insiste il fabbricato e di un corrispettivo aggiuntivo per l'eliminazione dei vincoli di commercializzazione; gli importi vengono calcolate in base ai millesimi di proprietà.

Si precisa che gli interessati all'acquisizione del diritto di proprietà non devono necessariamente procedere alla contestuale rimozione del vincolo di commercializzazione e il passaggio può avvenire anche per singole unità immobiliari, non essendo obbligatoria l'accettazione da parte di tutti i condòmini.

Si evidenzia che non è obbligatorio presentare la domanda per ottenere la cessione del diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commercializzazione, in tal caso rimarranno tutti i vincoli contenuti nella convenzione originale sottoscritta con il Comune.

Come Fare

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione nonché l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà, avviene su specifica istanza dell'interessato che dovrà essere presentata al Protocollo generale del Comune, a mano o mediante invio all'indirizzo PEC comune.alme@postemailcertificata.it, utilizzando la modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico contestualmente all'attestazione di avvenuto pagamento delle spese di istruttoria di seguito indicate.

L'Ufficio Tecnico, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, documento di identità del/i richiedente/i, ecc.) e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 90 giorni dall'istanza, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli e/o per la trasformazione. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 180 giorni dalla data della comunicazione.

Il decorso del termine di 90 giorni di cui sopra, sarà interrotto a seguito della eventuale richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e/o con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, restituendo copia della comunicazione del corrispettivo ricevuta in precedenza firmata per accettazione corredata di copia del documento di identità del/i richiedente/i. In tal caso, dovrà altresì, provvedere a corrispondere il predetto corrispettivo mediante versamento a favore del Comune di Almè (modalità di seguito indicate), entro lo stesso termine di 60 giorni.

Laddove, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, dovrà comunicarlo all'ufficio che provvederà all'archiviazione della pratica.

La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà, pertanto, archiviata ferma restando la possibilità di riproporre, in seguito, la richiesta.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione e/o la trasformazione del diritto di superficie in proprietà saranno formalizzate con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggette a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente e dovrà essere comunicata in fase di accettazione della proposta.

La stipula dell'atto potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di pagamento in n. 3 rate. A tal fine, la quietanza dell'avvenuto versamento della prima rata dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 180 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte dell'Ufficio Tecnico, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

Cosa Serve

Costi

- **Spese di istruttoria € 150,00:** per l'avvio del procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione e/o rimozione dei vincoli (affrancazione) per ogni singolo aderente in casi di accettazione della proposta da parte del comune, o nel caso di istanza di parte ("*su richiesta del singolo proprietario*") presentata sulla base della modulistica appositamente predisposta.

Si specifica che le spese di istruttoria non saranno rimborsate qualora l'interessato, ricevuta la quantificazione del corrispettivo dovuto, non intenda più procedere alla stipula della nuova convenzione.

- **Spese notarili e le imposte di acquisizione** sono integralmente a carico dell'acquirente. La scelta del notaio rogante rientra nella discrezionalità del richiedente.

Viene data la possibilità di rateizzare il pagamento dei corrispettivi di trasformazione e di affrancazione dal vincolo, a fronte di richiesta dell'interessato, la modalità di rateizzazione è di seguito indicata:

- **1° rata pari al 30% della quota totale dovuta** (con obbligo di fidejussione per la quota del 70% restante a saldo) entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli;
- **2° rata pari al 35%** entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- **3° rata, a saldo, pari al restante 35%** entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;

di seguito elencate le condizioni per la concessione di dilazioni del pagamento:

- al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente;
- al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fidejussoria 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. La garanzia a prima richiesta dovrà 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. Sulla polizza fidejussoria dovranno essere indicati gli importi delle due rate garantite con relative scadenze. La scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata;
- in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione dell'atto di trasformazione del diritto di superficie e di rimozione del vincolo potranno essere effettuate solo dopo il pagamento della prima rata.

Il versamento delle spese di istruttoria, pari a **€ 150,00** dovrà essere eseguito tramite il sistema "**Pago PA**" mediante "**pagamento spontaneo**" selezionando dal menù il servizio "**Diritti di segreteria Ufficio Tecnico**".

Il versamento dei corrispettivi (o delle rate in caso di concessione di dilazione di pagamento) comunicati per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o per la rimozione del vincolo di commercializzazione dovrà essere eseguiti tramite il sistema "**Pago PA**" mediante "**pagamento atteso**" inserendo il codice IUV (*identificativo univoco di versamento*) indicato sull'avviso di pagamento che verrà consegnato al richiedente in fase di accettazione della proposta.

Per maggiori dettagli sulle modalità di pagamento si rimanda all'allegato "*Modalità di Pagamento Pago PA*".