

COMUNE DI GAVORRANO

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

Approvato con la delibera del Consiglio comunale del 27 luglio 2023 n. 24

Indice

Articolo 1. Oggetto del regolamento	3
Articolo 2. Cessione in proprietà del diritto di superficie	3
Articolo 3. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	3
Articolo 4. Rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione	4
Articolo 5. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cessione delle unità abitative e del canone massimo di locazione	4
Articolo 6. Modalità di pagamento del corrispettivo di trasformazione e per la rimozione dei vincoli	4
Articolo 7. Disposizioni transitorie e finali	5
Articolo 8. Allegati al regolamento	6

Articolo 1.

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina:
 - 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. E 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 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 tecnico, 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 aree.

2. 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. Nel caso di pagamento dilazionato, al corrispettivo sono applicati gli interessi legali.

3. La rateizzazione del corrispettivo avviene secondo le seguenti modalità:

- a) il 20 per cento, al momento dell'accettazione dell'offerta;
- b) il 40 per cento, alla stipula del rogito;

- c) il restante 40 per cento, entro ~~90-120~~¹ giorni dalla stipula del rogito.
4. Le rate successive alla prima devono essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto.
5. La garanzia fideiussoria di importo pari a quello ammesso a dilazione, deve essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa irrevocabile, priva di qualsiasi condizione, avente validità per tutto il periodo della dilazione e comunque sino all'esplicita e formale comunicazione di svincolo da parte del Comune di Gavorrano.
6. La garanzia fideiussoria deve:
- a) essere rilasciata da primaria società italiana o che abbia sede autonoma in Italia. Nel caso di polizza rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93, deve essere prodotta copia dell'autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
 - b) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
 - c) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
 - d) essere escutibile a prima richiesta, con pagamento entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune;
 - e) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 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.
7. In caso di omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, a semplice richiesta scritta entro quindici giorni naturali e consecutivi, il comune escute dal garante la garanzia per l'intero importo ancora dovuto,. La garanzia ha validità fino al momento della ricezione, da parte del fideiussore, di apposita comunicazione scritta del Comune di Gavorrano dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

Articolo 7.

Disposizioni transitorie e finali

1. Per le istanze pervenute entro il 20 maggio 2022 l'iter segue la disciplina approvata con le deliberazioni di Consiglio comunale del 28 febbraio 2022, n. 3.
2. Alle domande presentate successivamente al 20 maggio 2022 si applica la disciplina del presente regolamento.
3. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, tutte le vigenti norme comunali che risultino in contrasto con quanto stabilito dal presente Regolamento sono abrogate.

¹ Così come modificato con la delibera del Consiglio comunale del 27 luglio 2023, n.24.

Articolo 8.
Allegati al regolamento

1. Al presente regolamento sono allegati:

- allegato A - istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili;
- allegato B - 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 C – schema dell'atto per eliminazione dei vincoli relativi alla cessione degli alloggi, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448.