

COMUNE DI FAGNANO OLONA

Provincia di Varese

PROCEDURA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE

(Aree ricomprese in piani di zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167,
ovvero aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n.865/1971)

CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

(legge 23.12.1998 n. 448 art. 31 commi dal 45 al 50 – decreto min. 28.09.2020 n.151)

Allegato "A" alla deliberazione di C.C. n° _____ del _____

SOMMARIO

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

- Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - INFORMAZIONE
- Articolo 4 - DOMANDE
- Articolo 5 - ACCETTAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

- Articolo 8 - TIPOLOGIE
- Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (Mp)
- Articolo 10 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (Co)
- Articolo 11 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (Ir)

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 12 - VALORI UNITARI DELLE AREE (Va)
- Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- Articolo 14 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti:

- 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;
- soppressione dei limiti di godimento relativi alle aree PEEP cedute in diritto di superficie o in diritto di proprietà tramite le convenzioni stipulate precedentemente alla legge 179/92 nelle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Articolo 2 - BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà 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 diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie.

Possono sopprimere i limiti di godimento di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865, 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 diversa destinazione realizzati in aree concesse in diritto di superficie o in proprietà e comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri.

Si ritengono beneficiari inoltre tutte le persone fisiche che vi abbiano un interesse legittimo, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile.

Articolo 3 - INFORMAZIONE

Gli interessati potranno reperire, presso il Servizio Edilizia Privata di Piazza Cavour n. 9 (previo appuntamento), le informazioni relative al corrispettivo relativo al proprio alloggio secondo le modalità di calcolo previste dai successivi artt. 13-14 ed eventualmente ritirare il modulo per l'adesione. Le informazioni e la documentazione verranno rese disponibile tramite anche il sito web dell'Ente in una sezione dedicata.

Articolo 4 - DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie nonché le domande di soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di superficie e/o di proprietà devono essere presentate compilando l'apposito modello, direttamente presso l'Ufficio Protocollo accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione.

Articolo 5 - ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione accessoria, comunica formalmente all'interessato, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in diritto di proprietà.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune entro il termine ragionevole di 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione pena la decadenza dell'offerta.

Nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

Articolo 6 - SPESE

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 o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree in diritto di superficie o già concesse in diritto di proprietà sono a carico del proprietario richiedente.

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, dovrà essere effettuato mediante circuito PAGO-PA. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

Il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro la data indicata nella comunicazione comunale.

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

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 - TIPOLOGIE

1. Edifici unifamiliari, aggregati, a schiera.
2. Edifici condominiali

Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (Mp)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, il competente organo tecnico potrà proporre una suddivisione in base alla volumetria e/o superficie di ogni unità immobiliare e relative pertinenze e/o in alternativa in funzione del numero delle unità immobiliari, se aventi medesime caratteristiche, in relazione al lotto di appartenenza.

Articolo 10 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' (Co)

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, da rivalutarsi con l'aggiornamento ISTAT di cui al succ. Art. 11.

Articolo 11 - 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 versati i suddetti corrispettivi e quello di stipula dell'atto di trasformazione delle aree e/o di eliminazione dei vincoli.

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 12 - VALORI UNITARI DELLE AREE (Va)

I valori unitari delle aree, espressi, con riferimento ai valori minimi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU e TASI, approvati con delibera di G.C. n. 101 del 01.12.2014, potranno essere aggiornati dalla Giunta o dal Consiglio Comunale, con propria decisione, in funzione delle tipologie di cui al precedente articolo 7, e dell'andamento dei prezzi di mercato di beni immobiliari simili. In assenza di aggiornamento successivo al primo, saranno applicati gli ultimi valori utili o in alternativa si procederà con nuova perizia di stima. Il valore unitario così definito potrà essere ridotto del 25 per cento ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/01.

Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo (Ct) da richiedere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree già cedute in diritto di superficie è determinato con il seguente calcolo:

$$Ct = [(Va \times 60\%) - Co]^* \times Mp$$

Va = stima del valore venale dell'area;

60% = applicazione riduzione di cui all'art.31, comma 48, della legge n.448/1998;

Co = somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie, rivalutate in base alle variazioni ISTAT dei prezzi, verificatesi tra la data in cui sono stati versati i corrispettivi per la concessione e la data della redazione della stima definitiva da far coincidere ed intendere con quella di stipula dell'atto di trasformazione in piena proprietà.

Mp = millesimi di proprietà per ogni alloggio e sue pertinenze.

***Cc⁴⁸** = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 = $[(Va \times 60\%) - Co]$

Il corrispettivo così determinato (Ct), non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Viste le perizie di stima del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Piena Proprietà (Ct) all'uopo redatte dal professionista incaricato, già depositate agli atti di questo Ente e più precisamente:

- Area P.E.E.P. – comparto Fagnano Centro – Zona PZC3 Via Cellini in data del 06/06/2011 prot. 9556;
- Area P.E.E.P di Via Corridoni – comparto "A" Bergoro in data del 15/06/2012 prot. 9895;
- Area P.E.E.P di Via Montello – comparto "B" Fagnano Centro (Assegnazione ad Impresa Edile F.Ili Ravazzani di Ravazzani Giancarlo e Sergio s.n.c.) in data del 22/05/2013 prot. 8492;
- Area P.E.E.P di Via Montello – comparto "B" Fagnano Centro (Assegnazione a Cooperativa Rosy) in data del 24/06/2013 prot. 10906;
- Area P.E.E.P di Via Montello – comparto "B" Fagnano Centro (Assegnazione a Società F.Ili Di Dio Giuseppe, Matteo, Cataldo & C. s.n.c.) in data del 24/06/2013 prot. 10906;

si ritiene che le stesse siano compatibili con il criterio di calcolo sopra descritto e se ne assumono pertanto i valori riportati. Tali valori potranno essere aggiornati in base all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 11 decorso tra la data di deposito della perizia e la data di stipula dell'atto di trasformazione delle aree.

Articolo 14 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per la rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, sono determinati con il seguente calcolo:

$$\text{CRV} = [\text{Cc}^{48} \times \text{Mp}]^* \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC})/\text{ADC} \qquad [\text{Cc}^{48} \times \text{Mp}]^* = (\text{Ct})$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc⁴⁸ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

Mp = Quota millesimale dell'unita' immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = 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 sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} \times 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

In caso di convenzione avente ad oggetto l'eliminazione dei vincoli in aree cedute in **DIRITTO DI PROPRIETA'**, il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente pari a 1, in luogo della riduzione prevista per gli anni di durata residua delle convenzioni aventi ad oggetto la cessione del diritto di superficie, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVp} = \text{Cc}^{48} \times \text{Mp} \times 0,5 \times 1$$

CRVp = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di proprietà

***Cc⁴⁸** = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 = $[(\text{Va} \times 60\%) - \text{Co}]$

Co = Somme corrisposte per la concessione del diritto di proprietà rivalutate in base alle variazioni ISTAT

Il corrispettivo di affrancazione dai vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Si specifica che gli importi per la trasformazione e la rimozione dei vincoli sono due importi distinti e che ognuno di questi prevede il limite massimo soprariportato. In tal caso verrà emesso un solo avviso di pagamento.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi.