



COMUNE DI CURTI

81040 PROVINCIA DI CASERTA

SERVIZI TECNICI 2

PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SISMA - GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI 2

TRASFORMAZIONE IN PIENA PROPRIETÀ AREE PEEP GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI.

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Curti, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 8 giugno 2020 ha approvato le procedure ed i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà mediante apposito *“Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali con allegati schemi di convenzione, modello di domanda”*;

Dato atto che ogni singolo proprietario superficario può proporre istanza per l'eliminazione dei vincoli di cui trattasi dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi così come per legge e alla stipula di apposita convenzione, secondo le modalità previste dall'art. 8 e seguenti del Regolamento comunale approvato con delibera di C.C. n. 14 del 08/06/2020;

Visti gli atti d'ufficio;

Ritenuto dare la più ampia evidenza pubblica dell'apertura dei termini per la presentazione delle istanze da parte dei cittadini per l'eliminazione dei vincoli convenzionali di diritti di superficie;

AVVISA

Sono aperti i termini per la presentazione delle istanze da parte dei proprietari delle unità immobiliari del territorio comunale, comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie, nonché il riscatto della nuda proprietà, al fine di estinguere i vincoli relativi attraverso la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971, con la condizione principale che siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento.

Le istanze, dovranno essere predisposte per una o più unità immobiliari, comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà, secondo il modello allegato al presente avviso e dovranno pervenire esclusivamente a mezzo protocollo informatico dell'Ente, al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.curti.ce.it.

Alle istanze dovranno essere obbligatoriamente allegati, pena il rigetto delle stesse:

- ✓ Copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli proprietari/assegnatari da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice concedente l'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- ✓ Copia degli eventuali atti e titoli equipollenti di trasferimento successivi all'assegnazione;
- ✓ Copia conforme all'originale della Tabella A) del Regolamento di Condominio e millesimi di proprietà generale, con l'indicazione della quota millesimale attribuita alla/e unità immobiliare/i interessata/e;
- ✓ Copia della planimetria catastale, in scala adeguata, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- ✓ Copia di eventuali pagamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice, assegnataria dell'area;
- ✓ Dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito al rispetto delle condizioni generali di cui all'art. 7 del Regolamento con indicazione degli estremi dei provvedimenti amministrativi connessi alla procedura di acquisizione delle aree



COMUNE DI CURTI

81040 PROVINCIA DI CASERTA

SERVIZI TECNICI 2

PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SISMA - GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

da parte del soggetto assegnatario e alla cessione e/o monetizzazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione ed a standard a favore del Comune.

Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o della data ultima di integrazione dell'istanza, l'ufficio tecnico comunale, sulla scorta delle determinazioni assunte annualmente sul valore dei terreni ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (I.M.U.), procederà alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base della seguente formula:

$$C1 = [(V.v. \times 60\%) - (PxI)] \times M:1000$$

dove:

“C1” è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

“V.v.” è Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori ai fini IMU per l'anno in corso delle aree fabbricabili del territorio comunale moltiplicati per la consistenza dell'area catastale (mq);

“60%” è la riduzione stabilita ai sensi dell'art.31 comma 48 della Legge n.448/1998 e s.m.i.;

“P” è il corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente versato;

“I” è l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati, calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, considerando l'ultimo dato disponibile;

“M” è la quota millesimale di proprietà generale (Tabella A) relativa alla singola unità immobiliare, box e relative pertinenze, oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Qualora la detrazione di cui alla precedente (PxI) risulti superiore all'importo (V.v.x 60%) è esclusa, ai sensi dell'art. 31 - comma 49 - della legge n. 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

Qualora la determinazione del corrispettivo, ai sensi del precedente comma 1, risulti essere inferiore alla somma di € 3.000,00 (tremila/00), la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà subordinata al pagamento del corrispettivo minimo stabilito in € 3.000,00 (tremila/00). Tale importo minimo è sottoposto a rivalutazione monetaria annuale in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, da applicarsi dall'anno successivo al 2020, anno di approvazione del Regolamento Comunale. A seguito di attività istruttoria da parte dell'ufficio, atta a verificare la correttezza e la completezza dell'istanza, il Comune trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, il quale, entro il termine perentorio di **30 giorni successivi**, dovrà inviare una comunicazione di accettazione all'Ente, allegando alla stessa, ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di trasformazione. L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento prezzi ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o della data ultima di integrazione dell'istanza, l'ufficio tecnico comunale competente, procederà alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali



COMUNE DI CURTI

81040 PROVINCIA DI CASERTA

SERVIZI TECNICI 2

PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SISMA - GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili, il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui al precedente articolo 9, ai sensi dell'art.31 comma 49 bis della legge n. 448/98.

La predetta percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Nelle more di emissione del decreto di cui sopra, il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali su indicati sarà calcolato secondo la seguente formula:

$$C2 = (Q \times C1) + CC$$

dove

“C2” è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili;

“C1” è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art.9;

“Q” è il coefficiente riduttivo determinato in relazione alla durata residua del vincolo, come rapporto tra gli anni residui alla scadenza del vincolo e la durata totale del vincolo (stabilita in anni 30 dove non diversamente specificato);

“CC” è il costo di costruzione per le nuove edificazioni calcolato in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali, rapportato alla quota millesimale relativa alla singola unità immobiliare.

La possibilità di richiedere l'eliminazione dei vincoli convenzionali, relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, viene concessa anche a coloro che effettueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, a condizione che siano trascorsi almeno **5 (cinque) anni dalla data di stipula** del primo trasferimento.

Qualora la determinazione del corrispettivo, ai sensi del precedente comma 3, risulti essere inferiore alla somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00), l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione e locazione degli alloggi sarà subordinata al pagamento del corrispettivo minimo stabilito in € 1.500,00 (millecinquecento/00). Tale importo minimo è sottoposto a rivalutazione monetaria annuale in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, da applicarsi dall'anno successivo al 2020 anno di approvazione del predetto regolamento. A seguito di attività istruttoria da parte dell'ufficio, atta a verificare la correttezza e la completezza dell'istanza, il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, il quale, entro e non oltre i **30 giorni successivi**, dovrà inviare una comunicazione di accettazione al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo. Il corrispettivo comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento prezzi ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

- ✓ Le quote dei corrispettivi, come sopra determinate, possono essere rateizzate, ai sensi dell'art. 15 del citato regolamento, su richiesta degli interessati in quattro rate di pari importo, maggiorate dei relativi interessi legali calcolati a decorrere dal sessantesimo giorno dalla comunicazione della proposta, da versare secondo le seguenti modalità: prima rata all'accettazione della proposta;
- ✓ seconda rata a 6 mesi dalla data di ricevimento della proposta;
- ✓ terza rata a 12 mesi dalla data di ricevimento della proposta;
- ✓ quarta rata a 18 mesi dalla data di ricevimento della proposta.

A garanzia del puntuale pagamento della seconda, terza e quarta rata dovrà essere prodotta polizza fideiussoria, rilasciata da primario istituto, incrementata del 10%. In caso di inadempienza o ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione



COMUNE DI CURTI

81040 PROVINCIA DI CASERTA

SERVIZI TECNICI 2

PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SISMA - GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza, incassando l'ammontare dell'insoluto comprensivo del compenso forfettario per spese di esecuzione pari al 10%. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili, nonché oneri riflessi, inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione a regolamento. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili saranno disposte mediante stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art.31 della legge n. 448/1998, in sostituzione totale o parziale, della convenzione precedente. All'atto della stipula della convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n. 179/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31 - comma 46 - della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 30 (trenta) anni, diminuita della percentuale del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione. Per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

Per ogni informazione relativa al procedimento di che trattasi si potrà contattare l'ufficio dei Servizi Tecnici 2 dell'Ente, nei seguenti giorni: lunedì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

Si informa, che il responsabile del procedimento è l'arch. Flavia Ciccarelli.

La modulistica di cui al presente avviso è reperibile nella home page del sito istituzionale del comune di Curti.

Curti, 30/11/2023

Il Responsabile dei Servizi Tecnici 2

arch. Flavia CICCARELLI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale

ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.