



CITTÀ DI BRA

Provincia di Cuneo
Piazza Caduti Libertà 14 – 12042 BRA

**OGGETTO: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ SU ALLOGGI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE.
ITER OPERATIVO.**

1. PREMESSE

La [legge 23.12.1998, n. 448](#), articolo 31, commi dal 45 al 50 (testo collegato alla Legge Finanziaria per l'anno 1999) e ss.mm.ii. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie, di eliminare i vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della medesima legge n. 865/1971 per le aree PEEP (piani di edilizia economica e popolare) cedute in proprietà e stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179/1992.

La sopra richiamata legge 23 dicembre 1998 n. 448, è stata in ultimo modificata dalla L. 20 maggio 2022, n. 51 di conversione del D.L. 21 marzo 2022, n. 21, come ulteriormente modificato dall'articolo 37-ter, comma 1 del D.L. 30 aprile 2022, n. 36, convertito con modificazioni dalla L. 29 giugno 2022, n. 79. Si applica inoltre quanto stabilito con Decreto 28 settembre 2020, n. 151 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*.

Il presente documento, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 164 del 06/09/2022 disciplina, in conformità ed entro i limiti di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 21/02/2022 e in esecuzione dei relativi indirizzi, l'iter procedimentale volto ad eseguire l'intendimento del Comune di Bra ad operare le trasformazioni in argomento, ai sensi della normativa vigente, nei confronti dei soggetti potenzialmente interessati che ne facciano esplicita richiesta all'Ufficio comunale incaricato, con la possibilità di:

- a. cedere in diritto di proprietà le aree già concesse in diritto di superficie (*comma 47*), mediante stipula di atto (*allegato sub 3A della DCC n. 6/2022*) di cessione pro-quota, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a seguito di istanza di parte sulla base del modello: **mod_istanza_A**;
- b. sopprimere i vincoli convenzionali mediante sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss.mm.ii., precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (*comma 46*) mediante stipula, pro-quota, di atto/convenzione sostitutiva (*allegato sub 3B della DCC n. 6/2022*), in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a seguito di istanza di parte sulla base del modello: **mod_istanza_B**;

- c. rimuovere i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie o in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i., di quelle concluse ex articolo 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/1998, nonché di quelle stipulate ex articolo 18 del DPR 380/2001 (*commi 49-bis e 49-ter*), mediante stipula di atto (*allegato sub 3B della DCC n. 6/2022*) di soppressione/affrancazione pro-quota dei vincoli convenzionali. in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a seguito di istanza di parte sulla base del modello: **mod_istanza_C**.

2. PROCEDIMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, del canone massimo di locazione e degli ulteriori vincoli convenzionali, previa deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2022 e in esecuzione della stessa, sono avviate ad istanza di parte, presentata sulla base della modulistica appositamente predisposta (elencata in premessa), a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto e come di seguito specificato, la stipula di specifico atto pubblico, o scrittura privata autenticata, predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi approvati dal Comune di Bra con la sopra richiamata deliberazione consigliare.

Gli interessati, aventi titolo ai sensi della normativa vigente e secondo quanto deliberato dall'Amministrazione comunale, presentano propria **istanza, in bollo**, redatta sulla base della modulistica predisposta dall'ufficio, reperibile sul sito comunale al seguente indirizzo: <https://www.comune.bra.cn.it/it/page/trasformazione-diritto-di-superficie-in-proprietà> adeguatamente compilata a cui deve essere obbligatoriamente allegata la documentazione di seguito elencata:

- copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare e relative pertinenze;
- copia tabella millesimale condominiale, sottoscritta dall'Amministratore del condominio;
- copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale del/i richiedente/i¹;
- attestazione di avvenuto versamento, da farsi esclusivamente tramite PAGO PA, dell'importo di € 130,00 per diritti di segreteria da effettuarsi sito al link: <https://www.comune.bra.cn.it/it/payments/get-config-by-ente-tipo-pagamento/speseIstruttoria?fromId=1> (pagamento spontaneo →, edilizia/suap →, spese di istruttoria → inserire dati personali, come “numero pratica” indicare “trasformazione/rimozione vincoli” e “data pratica” data della domanda → come “causale” inserire cognome e nome del richiedente.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio incaricato, il Comune di Bra trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare (**proposta**) la cui determinazione è calcolata secondo quanto illustrato al successivo punto 3.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà rispondere alla proposta inviando una comunicazione scritta all'ufficio incaricato del Comune di Bra (**accettazione della proposta**), allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento PagoPA, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese

¹ Nel caso di istanza telematica firmata digitalmente non è necessaria la copia del documento di identità del/i sottoscrittore/i.

relativo alla data della proposta e quello in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e il pagamento dell'acconto.² Gli estremi per le modalità di pagamento sono specificate unitamente alla comunicazione della proposta riportante il valore del corrispettivo.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione della proposta, con determinazione del Dirigente responsabile del servizio, verrà disposta la cessione/affrancazione oggetto di istanza ex articolo 31 commi 46, 47 e 49-bis della Legge n. 448/1998, da formalizzare mediante la successiva stipula del corrispondente atto/convenzione sulla base degli schemi approvati, per l'importo in precedenza determinato.

La procedura, avviata con l'istanza di parte, si conclude con la **stipula** dell'atto/concessione; alla procedura si applica quanto di seguito specificato:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili in oggetto sono soggette a stipula, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, di atto/convenzione predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi approvati dalla sopra richiamata deliberazione del Consiglio comunale, secondo quanto ulteriormente determinato dal Dirigente responsabile del servizio;
- gli atti/convenzioni sono soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti/convenzioni, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del soggetto richiedente/proprietario delle unità immobiliari oggetto dell'atto stesso;
- il corrispettivo inerente la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, al netto della quota di acconto del 20% corrisposta con l'accettazione, dovrà essere versato alla stipula dell'atto, fatta salva la facoltà di richiedere la rateizzazione (per un massimo di quattro rate), secondo quanto deliberato dal Consiglio comunale e, secondo le modalità specificate al successivo punto 4;
- la stipula dell'atto/convenzione deve essere previsto entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di *accettazione della proposta*, decorso il termine senza che sia intervenuta la stipula dell'atto/concessione, per motivi non dipendenti dal Comune di Bra, il valore del corrispettivo comunicato (detratto dell'acconto e delle eventuali ulteriori somme versate), sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e quello relativo alla stipula dell'atto/concessione.

3. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli convenzionali

A seguito della deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 21/02/2022, in base alla normativa vigente sopravvenuta (21/05/2022), il corrispettivo da versare (C_p), è determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., in ragione della competente quota millesimale (M_p) e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% del valore dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del DPR n. 327/2001³, corrispondente al valore venale del bene (V_v) e ridotto del 25% (area in ambito economico-sociale), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione

2 Per ulteriori dettagli si rimanda al punto 4 "*Accettazione della proposta e formalizzazione*" del presente documento.

3 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 venticinque per cento.

ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri (C_o)⁴, secondo quanto di seguito ulteriormente specificato.⁵

A. Stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo previsto dalle disposizioni normative, sopra illustrato e utilizzato:

$$C_p = \{0,60 * [V_v - (V_v * 0,25)] - C_o\} * M_p$$

Dove:

- C_p = Corrispettivo per unità immobiliare;
- **0,60** = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'articolo 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;
- V_v = Valore Venale attuale dell'area (*determinato con stima sintetica dall'Ufficio comunale, comunque in misura non inferiore al valore minimo determinato dall'ultima deliberazione della Giunta comunale -rispetto alla data di determinazione del valore- per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, o imposta comunale corrispondente, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese della deliberazione della Giunta comunale di riferimento e quello in cui si determina il corrispettivo da versare*);
- $(V_v * 0,25)$ = riduzione del 25% previsto dall'articolo 37, comma 1, secondo periodo, del DPR n. 327/2001 per interventi di riforma economico-sociale;
- C_o = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati (*oneri di concessione -detratti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione- previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree, rivalutati in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra la data di convenzione e quella in cui si determina il corrispettivo da versare*).
- M_p = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (*mill. /1000*).

B. Stima del corrispettivo per la soppressione dei vincoli di inalienabilità mediante sostituzione delle convenzioni stipulate ex articolo 35 della legge n. 865/1971, n. 865 e ss.mm., precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà.

Ai sensi dell'articolo 31 comma 46 della legge n. 448/1998, il corrispettivo per ogni unità immobiliare edificata, è calcolato ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., con l'applicazione della formula di cui al precedente punto A.

C. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali.

Al netto delle convenzioni di cui al precedente punto B, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e degli ulteriori vincoli convenzionali, avviene applicando **specifiche riduzioni** (ex articolo 1 del D.M. 151/2021) al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e ss.mm.ii. (*Precedente punto A*), già riferito alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

⁴ Corrispettivo della convenzione versato, detratti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione.

⁵ 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 all'articolo 31 comma 47 della legge n. 448/1998.

In base a quanto stabilito dall'articolo 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*, si procede secondo la seguente formulazione:

$$CRV = C_p * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

- **Corrispettivo rimozione vincoli (CRV)**: corrispettivo risultante dall'applicazione dall'articolo 1 del D.M. n. 151 del 28/09/2020.
- **(C_p)**: Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 e ss.mm.ii. (*Precedente punto A*), secondo quanto sopra ulteriormente specificato, già riferito alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- **(ADC)**: Numero degli anni di durata della convenzione (*per eventuali convenzioni prive di scadenza viene adottato convenzionalmente una durata di 99 anni*).
- **(ATC)**: Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

C.1. In base a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 3, del D.M. n. 151 del 28/09/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV come sopra calcolato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

- **(CRVs)**: Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie avente durata compresa tra 60 e 99 anni.

4. ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA E FORMALIZZAZIONE

Alla comunicazione scritta che il richiedente invia al Comune in caso di accettazione (anche sulla base del *Mod. Accettazione* pubblicato), è allegata la ricevuta di pagamento, mediante versamento PagoPA, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data della proposta e quello in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione e il pagamento dell'acconto.

La restante parte del corrispettivo, secondo quanto deciso dal Consiglio Comunale nella suddetta deliberazione, potrà essere versata in una delle seguenti modalità:

- I. In unica soluzione entro la data di stipula dell'atto/convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- II. In forma rateale, nel modo di seguito indicato:
 - il 25% entro 60 (sessanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
 - il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
 - il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
 - il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- III. In forma rateale, successiva all'atto di trasferimento, nel modo di seguito indicato:
 - il 25% alla data di stipula dell'atto/convenzione (non oltre 270 giorni dalla data di accettazione della proposta);
 - il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;

- il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;
- il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;

In caso di versamento in forma rateale successiva all'atto di trasferimento (precedente punto III.), sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e, alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (avente le caratteristiche di seguito indicate) di importo pari al valore di cessione/trasformazione rivalutato del periodo di rateizzazione.

Ove prevista, la **garanzia fideiussoria** è 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 deve 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 Bra di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata. Il Comune di Bra procederà all'escussione della garanzia prestata in caso di mancato o ritardato pagamento (di non meno di quindici giorni) anche di una sola delle rate previste.

Con determinazione del dirigente responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà, nonché dell'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi ex articolo 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, da formalizzarsi con atto notarile a cura e spese dell'interessato.

Tutti gli oneri e le spese inerenti e conseguenti la trasformazione dei vincoli convenzionali e del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di trascrizione e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato, che ha facoltà di indicare il notaio davanti al quale stipulare i conseguenti atti.