



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

- **PROVINCIA DI BARI** -

piazza margherita di savoia n.10

C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725

***Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi
alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del
canone massimo di locazione su alloggi costruiti nell'ambito
dell'edilizia economica e popolare – PEEP - (Legge n° 448/98 e
s.m.i.)***

Ottobre 2015

INDICE

Premessa

- Art. 1** Oggetto del Regolamento
- Art. 2** Beneficiari
- Art. 3** Presentazione istanza
- Art. 4** Condizioni per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione
- Art. 5** Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione ex art. 31 comma 49 ter della L.448/98 e s.m.i. nelle convenzioni ex art. 18 del D.P.R. 380/2001
- Art. 6** Calcolo del corrispettivo di eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione ex art. 31 comma 49 bis della L.448/98 e s.m.i. nelle convenzioni ex art. 35 legge 865/1971, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 179/92.
- Art. 7** Quota corrispettivo minima dovuta
- Art. 8** Proposta, accettazione e modalità di pagamento dei corrispettivi
- Art. 9** Formalizzazione della eliminazione dei vincoli convenzionali
- Art. 10** Spese
- Art. 11** Contributi pubblici
- Art. 12** Norme finali – Entrata in vigore

PREMESSA

Il Comune di **Gioia del Colle** ha concesso, in diritto di superficie o in diritto di proprietà alcune aree inserite nei piani di zona di cui alla Legge n. 167/1962 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP).

L'art. 31, commi da 45 a 50 della Legge n. 448/1998, riconosce la **facoltà ai comuni di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree** comprese nei piani approvati *ex lege* n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della stessa Legge n. 865.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, avviene, ai sensi del comma 47 dell'art. 31 L. 448/1998, 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo comma 48.

Con delibera n.32 del 18/05/211, in applicazione dell'art. 31, comma 45 e seguenti della legge 448/98, il Consiglio Comunale deliberava la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili inseriti nelle aree PEEP ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 e approvava i relativi prezzi per il riscatto del diritto di superficie sia per gli alloggi edificati dalle cooperative edilizie sia dalla soc. CEI srl;

La Legge n. 106/2011 ha modificato l'art. 31 L. 448/98, introducendo i commi 49-bis e 49-ter, **in virtù del quale possono essere rimossi i vincoli relativi** alla determinazione sia del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, che del **canone massimo di locazione delle stesse**, contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge n. 865/1971, per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. n. 179/92, ovvero per la cessione del diritto di superficie, nonché nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977).

L'articolo 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14, ha modificato la disciplina già contenuta nell'art. 31, commi 49 bis e 49 ter della legge n°448/98 disponendo che a decorrere dal 01 Gennaio 2012, la percentuale ivi prevista (riguardante il corrispettivo da applicarsi per l'affrancazione dei vincoli di prezzo massimo e di canone di locazione previsti da convenzioni urbanistiche) è stabilita dai comuni;

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha per oggetto il seguente procedimento :

- a) l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione dei **prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione** delle singole unità abitative e loro pertinenze 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, **stipulate precedentemente** alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie - ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della legge n. 448/98;
- b) eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, **contenuti nelle convenzioni** di cui all' articolo 18 del D.P.R. 380/2001- ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter della legge n. 448/98.-

Art. 2 BENEFICIARI

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. n. 448/98 e s.m.i. possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e canone

massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze i **singoli proprietari/assegnatari** degli immobili realizzati in aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P) , approvati ai sensi della L. n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, concesse in diritto di proprietà in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971, precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 179/92, ovvero concesse in diritto di superficie a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (acquisto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o dalla locazione effettiva dell'alloggio in favore dei soggetti beneficiari).

Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter della L. n. 448/98 e s.m.i. possono avanzare richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 (già art. 8 della L. n. 10/77), a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (acquisto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o dalla locazione effettiva dell'alloggio in favore dei soggetti beneficiari).

Art. 3 PRESENTAZIONE ISTANZA

Il Comune di Gioia del Colle procederà a dare adeguata informazione alla cittadinanza delle possibilità previste nel presente regolamento mediante pubblicazione sull'albo pretorio on line e pubblicazione dell'avviso sul sito internet istituzionale dell'Ente nonché affissione di manifesti nel territorio comunale.

La domanda per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione dovrà essere presentata su apposito modello disponibile sul sito internet istituzionale all'indirizzo: www.comune.gioiadelcolle.ba.it.

La richiesta deve, a pena di inammissibilità, **indicare gli estremi della convenzione stipulata** con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n.380/2001. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati, per ogni unità immobiliare interessata:

1. copia documento d'identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
2. copia codice fiscale di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
3. copia dell'atto del primo trasferimento o del contratto di locazione della/e unità immobiliare/i e da parte del soggetto attuatore in favore dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti e degli eventuali atti di acquisto successivi al primo trasferimento;
4. copia dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie stipulato ai sensi dell'art. 31 commi dal 45 al 50 della L. 448/1998;
5. copia conforme all'originale del Regolamento di condominio riguardante i millesimi di proprietà generale, con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
6. copia dell'eventuale denuncia di successione debitamente registrata per gli eredi aventi diritto;
7. visura e copia della planimetria catastale aggiornata, in scala esatta, relativa alla/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, ecc.);
8. calcolo delle superfici utili dell'edificio, delle relative pertinenze e delle singole unità immobiliari interessate ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.

Art.4

CONDIZIONI PER L'ELIMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

La procedura per la cancellazione del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- a) siano trascorsi almeno **cinque anni** dalla data del primo trasferimento come stabilito dalla L. n.106/2011 art.5 comma 3 bis (acquisto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o locazione effettiva dell'alloggio in favore dei soggetti beneficiari).
- b) in caso di edilizia agevolata il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già **completamente estinto il mutuo agevolato** di cui ha usufruito per l'acquisto della casa;
- c) sia effettuato il pagamento del corrispettivo come calcolato dagli uffici comunali ai sensi dei successivi artt. 5 e 6;
- d) sia effettuato il versamento di un importo pari al contributo sul **costo di costruzione** calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta dello svincolo calcolato ai sensi dei successivi artt. 5 e 6;
- e) venga stipulata **convenzione sostitutiva** redatta secondo lo schema approvato dal Commissario Straordinario.

Art. 5

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE EX ART. 31 COMMA 49 TER DELLA L.448/98 E S.M.I. NELLE CONVENZIONI EX ART. 18 DEL D.P.R. 380/2001

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione da determinarsi come di seguito specificato:

- a) con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 ter, relative agli interventi convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 (già articoli 7 e 8 della Legge 10/1977) il corrispettivo da utilizzare ai fini della determinazione del valore venale dell'area, sarà calcolato sulla base degli importi a mq desunti da ogni singola convenzione, rivalutati in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi dalla stipula della convenzione originaria. Tale corrispettivo da ripartire, in base alla durata residua del vincolo e secondo le modalità di seguito specificate, in proporzione ai millesimi di proprietà è pari a $(\text{Valore Venale Aree}) \times 60\%$. Il corrispettivo così determinato sarà proporzionato alla durata residua del vincolo rispetto alla data del primo trasferimento (atto di acquisto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o contratto di locazione effettiva a soggetti in possesso dei requisiti).

SCALA SU VENTI ANNI (20 anni – durata massima dei vincoli convenzionali decurtata dei cinque anni dalla data del **primo trasferimento** come stabilito dalla L. n.106/2011 art.5 comma 3 bis), e calcolata come di seguito esplicitata:

30,00%	da 0 a 1 anno	(tempo residuo dei vincoli)
35,00%	da 1 a 2 anni	(tempo residuo dei vincoli)
40,00%	da 2 a 3 anni	(tempo residuo dei vincoli)
45,00%	da 3 a 4 anni	(tempo residuo dei vincoli)
50,00%	da 4 a 5 anni	(tempo residuo dei vincoli)
55,00%	da 5 a 6 anni	(tempo residuo dei vincoli)
60,00%	da 6 a 7 anni	(tempo residuo dei vincoli)
65,00%	da 7 a 8 anni	(tempo residuo dei vincoli)
70,00%	da 8 a 9 anni	(tempo residuo dei vincoli)
75,00%	da 9 a 10 anni	(tempo residuo dei vincoli)
80,00%	da 10 a 11 anni	(tempo residuo dei vincoli)
85,00%	da 11 a 12 anni	(tempo residuo dei vincoli)
90,00%	da 12 a 13 anni	(tempo residuo dei vincoli)
95,00%	da 13 a 14 anni	(tempo residuo dei vincoli)
100,00%	da 14 a 15 anni	(tempo residuo dei vincoli)

b) stabilire che, in considerazione del venir meno dei presupposti per la fruizione delle agevolazioni in materia di contributo sul costo di costruzione previste agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, oltre al corrispettivo di cui al precedente punto a), sia effettuato il versamento di un importo commisurato al costo di costruzione (all'epoca non dovuto in conseguenza all'impegno da parte del soggetto attuatore ad applicare prezzi calmierati) calcolato in proporzione ai millesimi di proprietà, in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali.

Art. 6

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE EX ART. 31 COMMA 49 BIS DELLA L.448/98 E S.M.I. NELLE CONVENZIONI EX ART. 35 LEGGE 865/1971, STIPULATE PRECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. N. 179/92.

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione da determinarsi come di seguito specificato:

- a) con riferimento alle convenzioni di cui al comma 49 bis, relative agli interventi convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/92, il corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione ex art. 31 comma 49 ter della L.448/98 e s.m.i. è pari al **75%** del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98, come determinato ai sensi della Deliberazione C.C. n°32 del 18/05/2011, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- b) stabilire che, in considerazione del venir meno dei presupposti per la fruizione delle agevolazioni in materia di contributo sul costo di costruzione, oltre al corrispettivo di cui al precedente punto a), sia effettuato il versamento di un importo commisurato al costo di costruzione (all'epoca non dovuto in conseguenza all'impegno da parte del soggetto attuatore ad applicare prezzi calmierati) calcolato in proporzione ai millesimi di proprietà, in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali.

Art. 7

QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

Il Comune fissa in **€ 500,00 (Euro cinquecento/00)** la quota minima dovuta in ogni caso per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, onde coprire le spese di procedura e di istruttoria, qualora i corrispettivi determinati sulla base delle formule e dei criteri sopra fissati, al netto del contributo commisurato al costo di costruzione **siano inferiori a tale cifra.**

Art. 8

PROPOSTA, ACCETTAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI

Entro **60 (sessanta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, si comunicherà all'interessato, sulla base dei conteggi di cui agli artt. 5, 6 e 7, **l'ammontare del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli** relativi al prezzo massimo di cessione o canone massimo di locazione, da valere quale proposta di eliminazione dei vincoli convenzionali.

Qualora il richiedente accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dell'importo minimo di cui all'art. 7 pari a **€ 500,00 (Euro cinquecento/00).**

La restante parte del corrispettivo dovrà essere versata, se dovuta, secondo la proporzione della durata residua del vincolo rispetto alla data del primo trasferimento, entro il tempo di stipula della convenzione. La rinuncia alla domanda comporta la perdita dell'anticipo che sarà incamerato nelle casse comunali.

Per coloro che sono tenuti al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri del contributo di costruzione, l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi è subordinato all'estinzione a saldo del residuo debito nella misura accertata dal Comune anche contestualmente alla stipula della **nuova convenzione**.

Art. 9 FORMALIZZAZIONE DELLA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Con determinazione del Direttore di Area Urbanistica, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base dello schema di convenzione. La eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e locazione saranno formalizzati con atto pubblico registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare sulla scorta dello schema di convenzione approvato. Ove, siano decorsi i termini di cui all'art. comma 46 lett. a) della L. n. 448/98, le unità immobiliari degli istanti potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di imporre alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Art. 10 SPESE

Le spese notarili, catastali, ipotecarie, l'imposta di registro, di bollo e di voltura, se ed in quanto dovute, e tutte quelle inerenti e conseguenti le convenzioni per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione sono interamente a carico del richiedente.

Art. 11 CONTRIBUTI PUBBLICI

La rimozione dei vincoli e degli ulteriori vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

Art. 12 NORME FINALI – ENTRATA IN VIGORE

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 60 del vigente Statuto Comunale Dopo il conseguimento dell'esecutività della deliberazione di adozione del regolamento, lo stesso è pubblicato all'albo pretorio on line del comune per 15 giorni consecutivi ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del predetto periodo di pubblicazione a norma dell'art. 10 delle "Disposizioni delle leggi in Generale".