



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
PROVINCIA DI PISA

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

Approvato con la delibera del Consiglio comunale del 30.04.2022, n.17

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	4
Articolo 7. Allegati al regolamento	5

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 16 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 22 bis del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito in legge 29 luglio 2021, n. 108, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree di cui alla lettera a), del comma 1, dell'Articolo 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, o a seguito di richiesta da parte degli stessi proprietari 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. 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.

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 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è 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, con l'ulteriore 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, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.

3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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.

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.

2. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione 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.

Articolo 6.

Modalità di pagamento del corrispettivo di trasformazione

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, può essere versato con le seguenti modalità:

- a) Il 20 per cento al momento dell'accettazione dell'offerta;
- b) Il rimanente 80 per cento alla stipula del rogito.

Articolo 7.
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.