



COMUNE DI BADIA POLESINE
SETTORE URBANISTICA

Prot. n. 4030

Data, 21.02.2023

AVVISO

MISURE AGEVOLATIVE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP E LIBERALIZZAZIONE DELLE COMPRAVENDITE

Premesso che:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determina l'acquisizione in via definitiva e non vincolata della piena proprietà degli alloggi realizzati su aree PEEP, con cessazione di ogni rapporto con il Comune;
- la trasformazione (cd. "riscatto del terreno") è soggetta al pagamento di un corrispettivo calcolato proquota in base ai millesimi di proprietà dell'alloggio e legato al valore venale del terreno;

Tutto ciò premesso

- in esecuzione del "Regolamento comunale per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in aree PEEP", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 15.02.2023;
- richiamato il comma 45 e seguenti dell'art. 31 della L. n. 448/1998, così come modificato per ultimo dall'art.10 quinquies della legge di conversione del 20 maggio 2022 n.51 del D. Lgs. n.21/2022;

SI RENDE NOTO

che chiunque, nel Comune di Badia Polesine, sia proprietario superficario di alloggi costruiti in zone PEEP, può beneficiare, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la liberalizzazione delle compravendite, ai sensi dell'art 31 della L. n. 448/98 e ss.mm.ii., può beneficiare delle misure di seguito descritte:

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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.

Si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione del corrispettivo:

$$CC48 = [0,6 \times VVA - (PIA \times AI)] \times QM$$

Cc48 Corrispettivo da corrispondere al Comune;

VVA Valore Venale dell'Area determinato ai sensi dell'art.37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al DPR 8 giugno 2001, n.327 e tenendo debitamente conto delle tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili, articolate per ambiti territoriali omogeni e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (IMU);

PIA Prezzo Iniziale area pagato dall'originale oggetto attuatore dell'intervento;

AI Adeguamento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi fra il mese alla data di convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

QM Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, per alloggi ricompresi in piani P.E.E.P. e analoghi, risulta pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale di ciascuna unità immobiliare e ridotto attraverso un coefficiente riduttivo calcolato come differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o loro frazione, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la seguente formula:

Si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione del corrispettivo:

$$CRV = CC48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

CRV Corrispettivo rimozione vincoli;

CC48 Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 488/1998, così come definito al punto 3.4.1 del presente regolamento;

QM Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

ADC numero durata anni della convenzione;

ATC numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31 comma 49-quater, secondo periodo, della L. 448/1998, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Procedura

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 nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario), che dovrà presentare apposita domanda sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile sul sito web del Comune.

La domanda dovrà pervenire al Comune di Badia Polesine tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il comune, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o consegnata direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente, che resterà invariato per n. 180 giorni a partire dalla ricezione della comunicazione.

Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta, la preferenza sulla forma dell'atto convenzionale da stipulare (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e la scelta del Pubblico Ufficio Rogante.

Farà seguito la stipula di atto pubblico o scrittura provata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

- in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
- su richiesta di parte, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 18 mesi in un numero massimo di n. 3 rate, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria 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'art. 106 del D.Lgs n.385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c., secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fideiussoria nelle modalità sopra descritte.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e il pagamento della prima rata nei successivi 30 giorni.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Badia Polesine tramite bonifico bancario o mediante la piattaforma digitale PagoPA.

Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notariili inerenti le procedure di cui al presente procedimento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

INFORMAZIONI

Tutte le ulteriori informazioni e i chiarimenti necessari potranno essere acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica (Tel: 042575/53671 int.3 – e-mail: urbanistica@comune.badiapolesine.ro.it) che sarà a disposizione anche per il calcolo dei corrispettivi e per l'assistenza alla compilazione delle eventuali istanze di trasformazione.

Il presente avviso, con il modello delle relative istanze, è integralmente pubblicato sul sito internet www.comune.badiapolesine.ro.it > modulistica > urbanistica

f.to L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Stefano Baldo