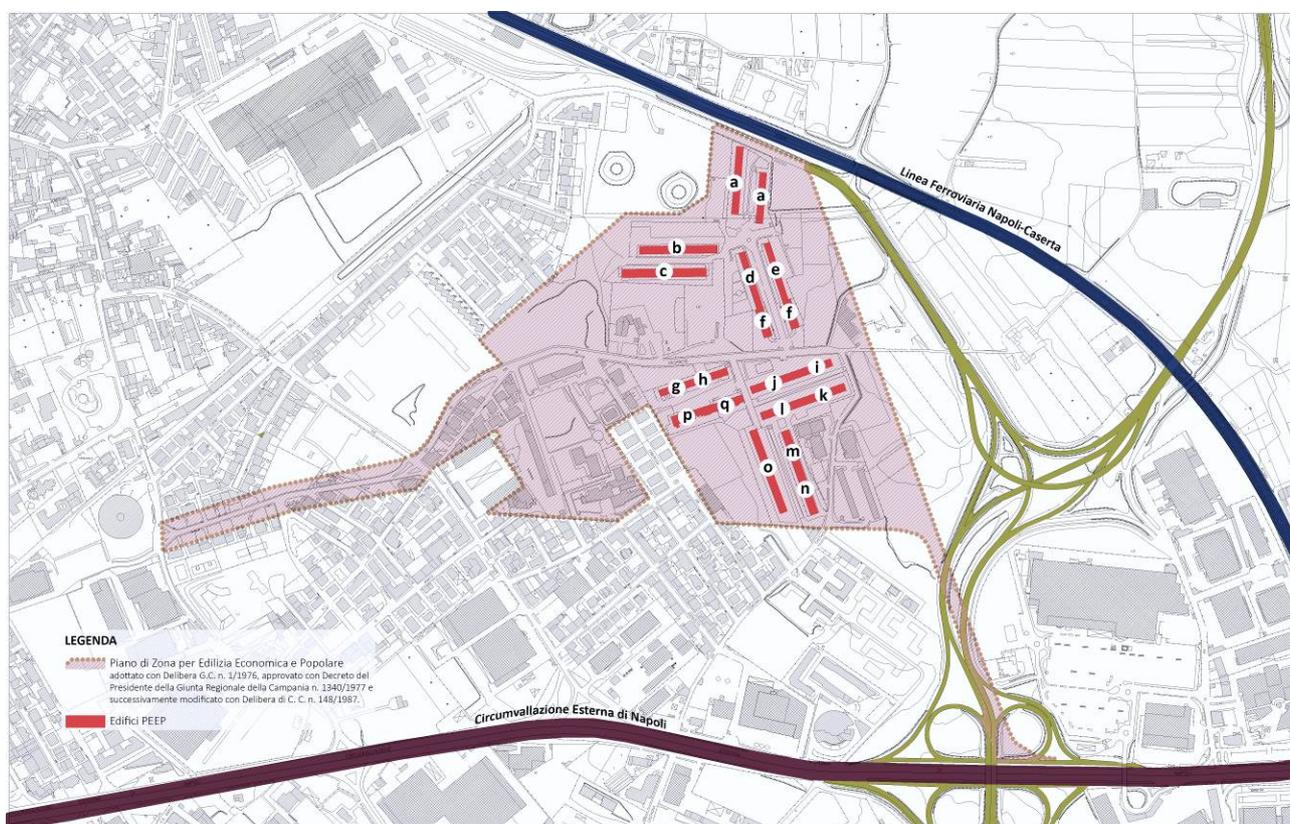




REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)



Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 19/05/2021



Sommario

Premessa.....	2
Art. 1. Oggetto del Regolamento	23
Art. 2. Beneficiari	23
Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione	24
Art. 4. Atti di Trasformazione e Spese	25
Art. 5. Versamento del corrispettivo	25
Art. 6. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione.	26
Art. 7. Modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, legge n. 448/1998, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.	27
Art. 8. Corrispettivo di cui al comma 49-bis, art. 31, legge n. 448/1998, per 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 delle stesse.	28
Art. 9. Dilazione del pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli.....	29
Art. 10. Norme di rinvio	29

ALLEGATO A - Modello: Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli (art. 31 c. 45 e seguenti n. 448/1998 s.m.i.)

ALLEGATO B – Schema convenzione ai sensi dell'art. 31, commi 45-50 della legge 448/1998, per il trasferimento in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie e la rimozione dei vincoli relativamente alle unità' abitative convenzionate ricadenti nel P.E.E.P. nel territorio del comune di Casoria

ALLEGATO C – Schema convenzione ai sensi dell'art. 31, commi 45-50 della legge 448/1998, per la rimozione dei vincoli relativi alle unità' abitative convenzionate ricadenti nel P.E.E.P. nel territorio del comune di Casoria



Premessa

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevedeva che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167/1962 “*Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare*”, potesse essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma.

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, è stata introdotta la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge n.865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35, quarto comma della medesima legge n. 865/71, e di rimuovere i relativi vincoli convenzionali.

Il comma 46 del sopra citato art. 31 prevede infatti la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, con la convenzione di cui all’art. 8, commi 1 – 4 e 5 della legge n. 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali e disciplina le modalità attuative per la cessione in proprietà pro-quota millesimale delle aree di sedime e quelle pertinenziali degli edifici, già concesse in diritto di superficie, e la rimozione dei vincoli convenzionali, nonché i parametri per il calcolo dei dovuti corrispettivi.

Il Comune di Casoria con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 24 febbraio 1976 ha adottato il Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi delle Leggi n. 167/1962 ovvero n. 865/1971, il piano è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1340 del 26 marzo 1977, e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 30 ottobre 1987 di approvazione della planimetria di redistribuzione delle opere di urbanizzazione nell’ambito PEEP.

Negli anni a seguire il Comune di Casoria ha dunque promosso l’attuazione degli interventi di edilizia economica popolare previsti, mediante la cessione delle aree ai soggetti attuatori in diritto di superficie e in diritto di proprietà, e sottoscrivendo con gli stessi apposite convenzioni.



Di seguito si riporta l'elenco delle cooperative e dei soggetti privati, titolari delle sopracitate convenzioni, tutte oggetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento:

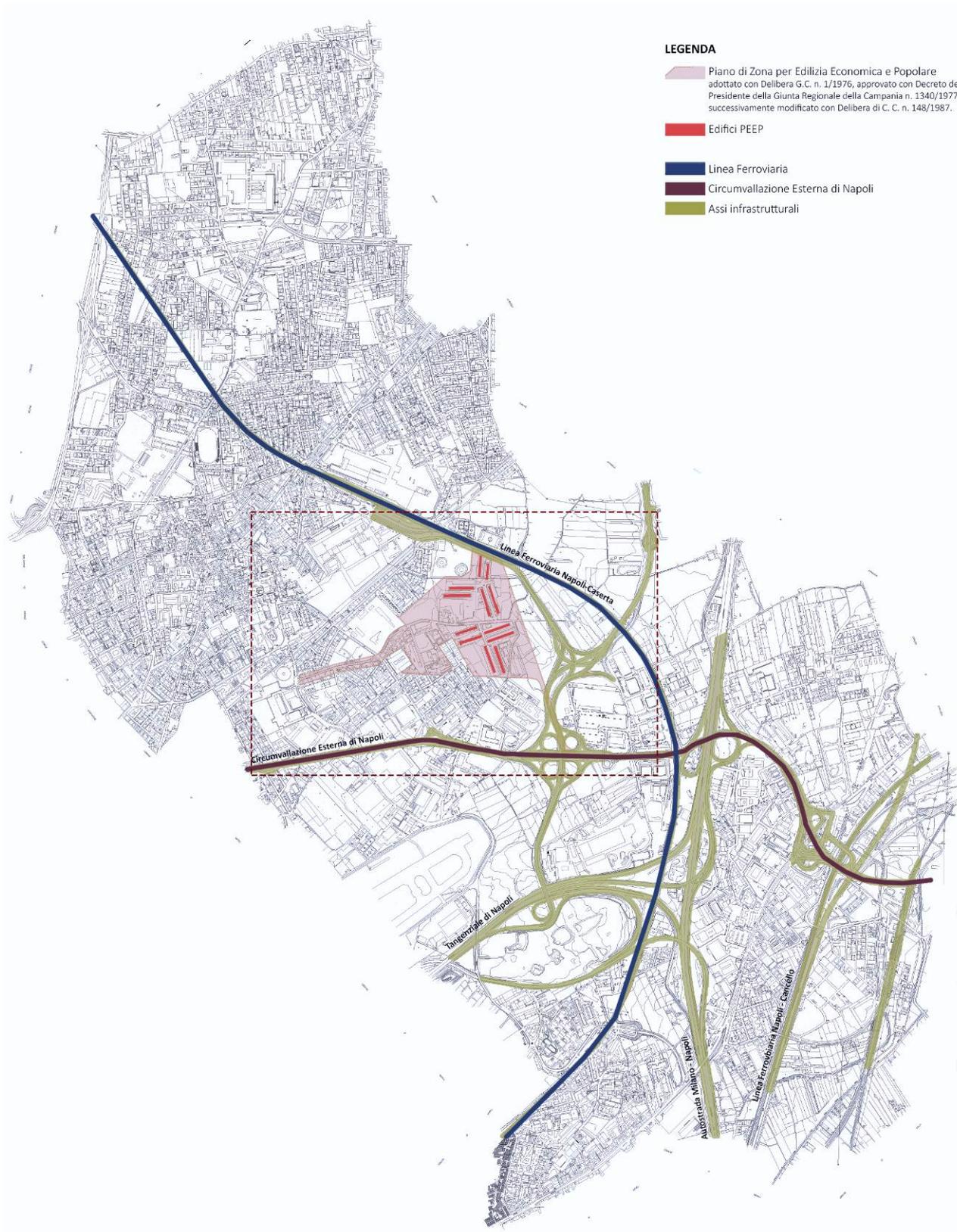
- a. Cooperativa edilizia K2,
- b. Oleandro,
- c. Primavera,
- d. Fiorenza,
- e. Idealverde,
- f. Quadrifoglio verde,
- g. Copec,
- h. Mimosa,
- i. Beta,
- j. Gamma,
- k. Casaurea (associazione Domus Nova),
- l. San Paolo (associazione Domus Nova),
- m. La Vetta Casoriana (associazione Domus Nova),
- n. Virgo Fidelis (associazione Domus Nova),
- o. Acli,
- p. Russo Francesco,
- q. Ferrara Pasquale.

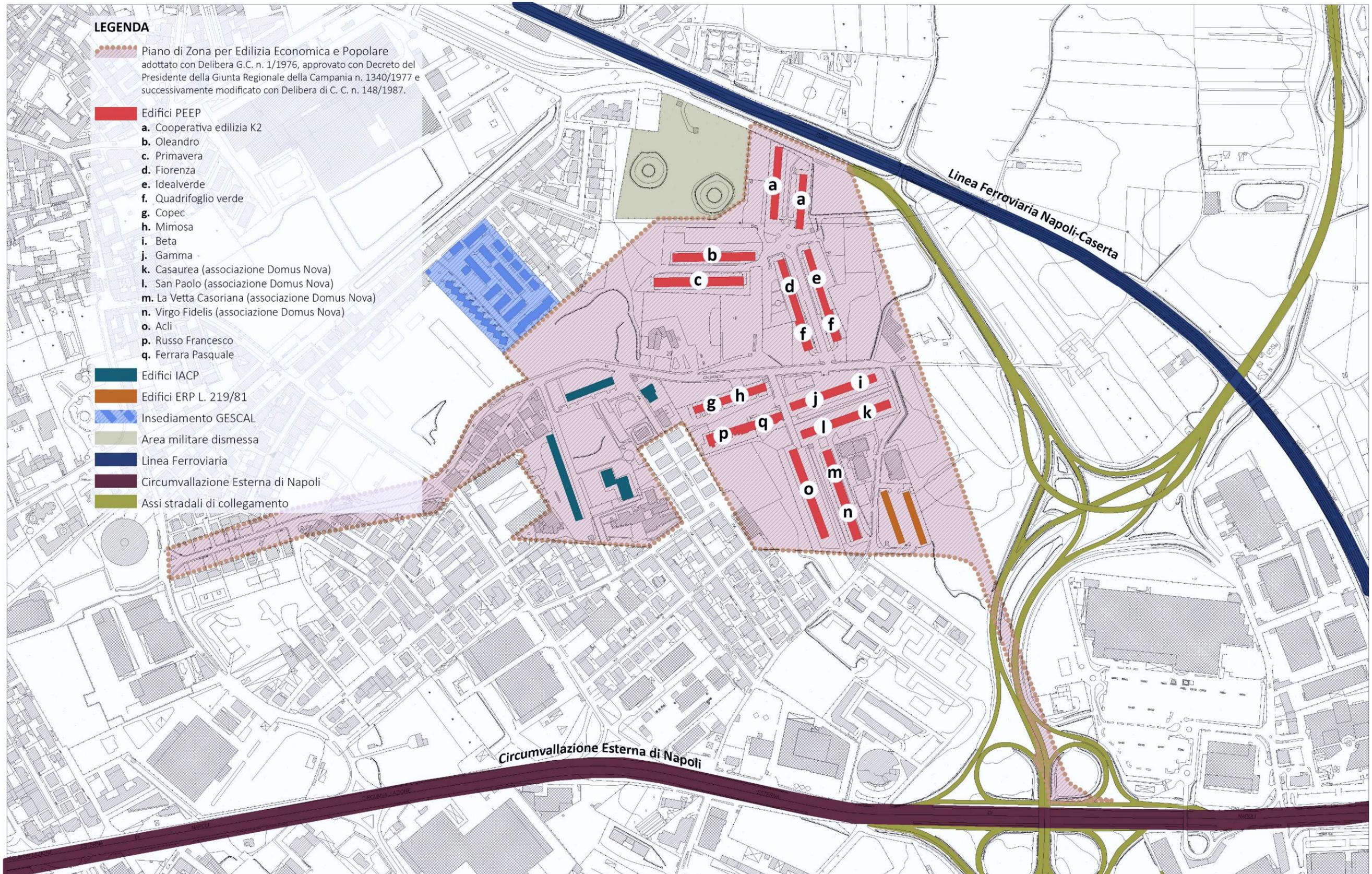
Si sottolinea che in caso siano trascorsi più di vent'anni dalla stipula della convenzione originaria, con la sottoscrizione della nuova convenzione, sia nei casi di proprietà superficaria che nei casi di proprietà vincolata, vengono contestualmente rimossi tutti i vincoli di godimento dell'immobile per la quota parte di riferimento, previo il pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi del sopracitato comma 48 della legge n. 448/1998, e specificato dall'art. 7 del presente Regolamento.

Nei casi invece in cui sussista una durata residuale della convenzione, è possibile procedere all'affrancamento dai vincoli mediante il pagamento di un ulteriore corrispettivo calcolato ai sensi di quanto previsto dal comma 49-bis della legge n. 448/1998, secondo le modalità stabilite dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, e specificato dall'art. 8 del presente Regolamento.



Inquadramento territoriale del Comune di Casoria con indicazione dell'area interessata dal Piano per L'Edilizia Economica e Popolare







**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI
(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)**

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento ha per oggetto, secondo le modalità disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i., la cessione in proprietà pro-quota millesimale delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971, e la rimozione dei vincoli convenzionali.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Sono richiamate in premessa le cooperative ed i soggetti che hanno sottoscritto convenzioni con il comune di Casoria ai sensi delle norme richiamate. Tale elenco ha valore ricognitivo, ma non esaustivo, pertanto nel caso in cui pervengano istanze da altri soggetti non richiamati, previa verifica dei requisiti, si applicheranno le norme del presente Regolamento.

Art. 2. Beneficiari

Possono ottenere la cessione in proprietà pro-quota millesimale e la rimozione dei vincoli convenzionali, i soggetti proprietari dei singoli appartamenti e loro pertinenze, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie o in piena proprietà, ai sensi di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998, che testualmente riporta:

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

Non è necessaria l'accettazione da parte dell'intero condominio coinvolto in tale procedimento ma vi è la totale autonomia del singolo proprietario dell'unità immobiliare rispetto alle scelte degli altri condomini.



Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà deve essere presentata dall'interessato al Settore VII – Pianificazione e Controllo del Territorio (a mezzo pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.casoria.na.it o a mano presso gli uffici del protocollo generale siti presso la sede comunale in piazza Cirillo, n. 1) sul modello¹ appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria, ...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...);
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari oggetto della richiesta; +
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

Il Comune entro 30 giorni dalla richiesta, comunicherà nelle forme di legge a ciascuno dei soggetti interessati che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio immobile e pertinenze.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 30 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto dall'ufficio trasmesso al protocollo delle Ente), l'interessato dovrà allegare l'attestazione del versamento di un acconto pari al 30 % del corrispettivo totale e indicherà il nominativo del Notaio di fiducia per la stipula dell'atto.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà sancito il corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o di locazione sulla base dello schema di convenzione.

¹ Il modello predisposto è disponibile al seguente link: <http://pianificazionecasoria.blogspot.com/p/modulistica.html>



Il corrispettivo così determinato resterà invariato fino alla data del rogito da stipularsi entro 30 giorni dalla determinazione dirigenziale, previo versamento del saldo, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate con il Dirigente del Settore VII – Pianificazione e Controllo del Territorio, delegato fin d'ora alla sottoscrizione dell'atto per il Comune, e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

In caso di rateizzazione della quota di saldo (70 % del corrispettivo totale), prevista dal successivo art. 5, il rogito avverrà entro 30 giorni dalla data di versamento dell'ultima rata.

Per la disciplina relativa alla possibilità di dilazione del pagamento del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*, si rimanda all'art. 9 del presente Regolamento.

Art. 4. Atti di Trasformazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e la rimozione dei vincoli convenzionali, sarà formalizzato con apposito atto sottoscritto dal segretario generale del comune di Casoria nella qualità di ufficiale rogante e/o da un notaio di fiducia del richiedente, registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto secondo lo schema allegato al presente regolamento approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale, che costituisce una traccia, non vincolante per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti gli atti suddetti, sono a totale carico del proprietario richiedente/acquirente.

Art. 5. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato alla Tesoreria del Comune di Casoria, nelle modalità comunicate dall'ufficio.

Le relative quietanze dei versamenti in acconto e a saldo devono essere esibite all'ufficiale rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 30 % del corrispettivo come riportato nel precedente art. 3, il saldo potrà essere versato, su richiesta dell'interessato, anche in numero 4 rate semestrali (comprendendo gli interessi legali) dalla data di accettazione della proposta di trasformazione.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula della convenzione potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.



Per la disciplina relativa alla possibilità di dilazione del pagamento del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*, si rimanda all'art. 9 del presente Regolamento.

Art. 6. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

Volume edificio (VOL): Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata sull'area di riferimento secondo gli atti concessori;

Quota millesimale (Q): La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la quota millesimale corrisponde al rapporto tra la superficie commerciale della singola unità immobiliare e la superficie commerciale di tutto il fabbricato.

Oneri di Concessione del diritto di superficie (OC): Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune compresi gli oneri di urbanizzazione;

Indice di Rivalutazione ISTAT (IR): Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo;

Valore venale dell'area (Vv): Valore Venale attuale dell'area, che secondo le indicazioni fornite dal manuale Formez PA – ottobre 2014 del Centro servizi, in attuazione del progetto "*Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA*" del – Dipartimento della Funzione Pubblica, si ritiene di stimare incida per una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio sulla stessa realizzato, e pertanto è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Vv = (Vomi \times 1,15) / IF \times 15\% \times VOL \times RID \times (1 - 0,25)$$

dove:

Vomi (Valore Osservatorio Mercato Immobiliare) corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "*Abitazioni civili*" nella zona di riferimento: tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione, il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore minimo del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo, incrementato del 15 % per tenere conto dei locali accessori (box, cantine, ecc.);



IF è il parametro di conversione da valore per mq a valore per mc e corrisponde all'indice di fabbricabilità fondiaria della zona pari a 3,5 mc/mq;

Riduzione del valore venale (RID): corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998, pari al 50 % secondo quanto stabilito con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

0,25 corrisponde alla riduzione del 25% prevista dell'art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001, che si applica in quanto il calcolo è riferito ad interventi di riforma economico sociale.

Per il calcolo del valore di pertinenze quali box, cantine, etc. si applica il coefficiente di ragguglio del 40% sul valore dell'area come sopra individuata.

Art. 7. Modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, legge n. 448/1998, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, secondo quanto stabilito dal comma 48, dell'art. 31, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, recante Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, "è determinato, dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)".

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**C Vt**), per ogni unità immobiliare risulta determinabile attraverso la seguente formula:

$$C Vt = [(Vv \times 60\%) - (OC \times IR)] \times QM$$

Dove:

Vv corrisponde al Valore Venale attuale dell'area calcolato secondo quanto riportato nel precedente articolo, tenuto conto della riduzione del 50% di cui intende avvalersi il Comune come apposita Deliberazione di Consiglio Comunale

OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 6;

IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 6;

QM corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 6.



Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione (comma 48 art. 31 legge 448/98).

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art. 31 legge 448/98).

In caso siano trascorsi più di vent'anni dalla stipula della convenzione originaria, con la sottoscrizione della nuova convenzione e il versamento del corrispettivo di cui al presente articolo, vengono rimossi tutti i vincoli di godimento dell'immobile per la quota parte di riferimento.

Art. 8. Corrispettivo di cui al comma 49-bis, art. 31, legge n. 448/1998, per 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 delle stesse.

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, resta invece determinato, conformemente a quanto stabilito dal decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*, nella misura pari al 50% del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 della sopracitata legge n. 448/1998, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata.

Si applica pertanto la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV corrisponde al corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 corrisponde al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998, di cui all'art. 7 del presente regolamento dove **Cc. 48 = [(Vv x 60%) - (OC x IR)];**

QM corrisponde alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC al numero degli anni di durata della convenzione;

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



Art. 9. Dilazione del pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli

Il corrispettivo di cui al precedente articolo, dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, può essere versato ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*.

A tale proposito il comma 1 dell'art. 2 del sopra citato decreto stabilisce che *“su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, 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'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa”*.

Al comma 3 è previsto inoltre che *“in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata”*.

Art. 10. Norme di rinvio

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.



ALLEGATO A - Modello: Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli (art. 31 c. 45 e seguenti n. 448/1998 s.m.i.)

Marca da bollo € 16,00

Al Comune di Casoria
Settore VII - Pianificazione
e Controllo del Territorio
pec. protocollo@comune.casoria.na.it

Oggetto: Richiesta non vincolante ai sensi dell'articolo 31 commi 46 e 49 bis della legge 23 dicembre 1998 n°448, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e smi.

COMPILARE OBBLIGATORIAMENTE TUTTI I CAMPI

Il/la sottoscritto/a.....nato a

Il codice fiscale residente

in..... via..... n°.....

telefono/cellulare posta elettronica certificata.....

in qualità di proprietario/comproprietario delle seguenti unità immobiliari acquistate con atto a rogito del notaioin data Rep. n.,

censite al N.C.E.U. del Comune di Casoria, Foglio n°

appartamento: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

box: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

posto auto: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

cantina: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

_____ (altro) particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

come risulta dalla tabella allegata in copia, fornita e sottoscritta dall'amministrazione condominiale

.....(indicare nominativo e recapito dell'Amministratore) con studio



in Via
telefono/cellulare....., e-mail, posta
elettronica certificata

facenti parte del fabbricato sito in Casoria (NA) via..... n.....
realizzato dalla Cooperativa quale originaria assegnataria, in
 diritto di superficie / diritto di proprietà, in base alla convenzione del a rogito del notaio
..... Rep. n° stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n.
865/1971;

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98 e dalla Delibera di Consiglio
Comunale vigente,

CHIEDE

di acquistare, relativamente all'alloggio suddetto, la proprietà pro-quota dell'area già concessa in diritto di
superficie ed il calcolo del corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della della legge 23 dicembre
1998 n° 448, per poter procedere alla stipulazione dell'atto convenzionale previsto dall'art. 4 del Regolamento
comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli;

la rimozione, ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 49 bis della legge 23 dicembre 1998 n° 448, dei vincoli
convenzionali del prezzo di cessione e di locazione gravanti sull'alloggio di proprietà ed il calcolo del relativo
corrispettivo da versare per poter procedere alla stipulazione dell'atto convenzionale previsto dall'art. 4 del
Regolamento comunale per la rimozione dei vincoli.

Al fine della successiva stipula della convenzione il/la sottoscritto/a dichiara:

- di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e
mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che
su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;
- la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute
variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;
- di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino
alla conclusione del presente procedimento;
- che intende:
 - nominare personalmente il notaio nella persona del dott.
 - avvalersi del segretario comunale quale ufficiale rogante.

Si comunica che, oltre ai sottoscritti, sono proprietarie delle suddette unità immobiliari anche le seguenti
persone:

..... nato/a il

..... nato/a il

..... nato/a il



I sottoscritti richiedenti dichiarano che il regime patrimoniale prescelto è il seguente *(solo per i coniugati)*:

comunione dei beni / separazione dei beni.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria;
- Visura storica e Planimetria catastale dell'alloggio e relative pertinenze;
- Copia atto notarile di compravendita/assegnazione dell'alloggio e relative pertinenze;
- Tabella quote millesimali condominiali sottoscritta dall'Amministratore del Condominio;
- Fotocopia carta d'identità e codice fiscale di tutti i titolari.

Data

Firma.....

Riferimenti di contatto: Sig/Sig.ra.....

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CITTA' DI CASORIA

(Città Metropolitana di Napoli)

Repertorio n°

Oggetto: CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45-50 DELLA LEGGE 448/1998, PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DELL'AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVAMENTE ALLE UNITÀ' ABITATIVE CONVENZIONATE RICADENTI NEL P.E.E.P. NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASORIA.

L'anno , il giorno del mese di, in,
davanti a me dott. Notario iscritto nel Ruolo del Collegio
Notarile di con residenza in, codice
fiscale....., previa rinuncia ai testimoni fattane concordemente
dalle parti e con il mio consenso,

SONO PRESENTI

i Sig.ri:

1) dott., nato ail, C.F.nella
qualità di Dirigente del Settore 7° - Pianificazione e Controllo del Territorio del
Comune di Casoria, che interviene in questo atto ai sensi dell'art. 107 co. 3° lett. c)
del D.Leg.vo n° 267/2000 e nell'interesse dell'Ente. - Cod. Fiscale Comune n°
80029310630.

2) sig., nato ail, C.F.; residente
in Via, il quale si dichiara proprietario superficario
dell'unità abitativa al piano, facente parte del fabbricato sociale edificato
dalla Cooperativa nell'ambito del piano di zona legge 167;

PREMESSO:

- che con convenzione del, rep. n., registrata
trascritta....., , ai sensi della Legge n. 865/71, il Comune di Casoria assegnava
alla società il diritto di superficie ad aedificandum sulle aree
edificabili comprese nel Piano di Zona P.E.E.P. e distinte in catasto al foglio di
mappa n. particelle n. ;

- che nella convenzione era prevista la costruzione di fabbricati di tipo economico e
popolare da assegnare in proprietà esclusiva ai soci della cooperativa;

- in conseguenza di dette convenzioni la cooperativarisulta
proprietario superficario dell'area su cui insiste l'intero fabbricato unitamente alle
aree circostanti detto fabbricato;

- con decreto n. il Sindaco del Comune di Casoria autorizzò
l'occupazione temporanea dei suoli oggetto di esproprio per la realizzazione di un
complesso residenziale in conformità alla concessione edilizia n., posto in
Casoria in, costituito da n. fabbricati

- che il sig., nato ail, C.F.;
residente in Via, dichiara di essere proprietario
superficario, giusto atto del, rep. n. di contratto di assegnazione
definitiva di alloggi del notaio trascritto, con il quale dichiara di
aver acquistato la proprietà superficaria la seguente unità immobiliare facente parte
della cooperativa

□ appartamento: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

□ box: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

□ posto auto: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

□ cantina: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

□ _____ (altro) particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

- che il Comune di Casoria è venuto nella determinazione di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio ai condomini, approvando con delibera di consiglio comunale n..... del, esecutiva ai sensi di legge, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente concesse in diritto di superficie, con eventuale rimozione dei vincoli, fissando le modalità da seguire per la predetta cessione e trasformazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge 23/12/1998 n. 448,

- che essendo decorsi oltre n. 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, con istanza in data prot. n., il sig., nato ail, C.F.; residente in Via, nella qualità di proprietario superficario, ha richiesto il trasferimento in proprietà e la rimozione dei vincoli di cui alla convenzione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45-50, della L. 23/12/1998 n. 448;

- che il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà sull'area oggetto del presente atto e relativo alla rimozione dei vincoli della determinazione massima di cessione e del canone massimo di locazione, previsti nella convenzione originaria, ai sensi della normativa sopra dichiarata, è stato determinato in €

(.....) in riferimento all'unità abitativa ed alle sue pertinenze, giusta determina dirigenziale n. del

Tutto ciò premesso

Le parti, come sopra costituite, di cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico, chiedono all'ufficiale rogante di stipulare quanto segue:

Art. 1 – Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il Comune di Casoria, come sopra rappresentato, cede e trasferisce al Sig. che accetta ed acquista per la quota di millesimi, la proprietà dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie, relativa al proprio alloggio con eventuale cantina, garage, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali, distinta nel N.C.T. al foglio con i mappali

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficiaria dei rispettivi alloggi ed accessori, come sopra indicato, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario unitamente alla relativa quota millesimale di area.

La compravendita di tale area determina in capo all'acquirente, già titolare del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima.

Art. 2 - Rimozione dei vincoli

La presente convenzione, ai sensi dell'art.31 comma 46 della legge 448/98, ha durata di validità di anni 20 dalla data di stipulazione della convenzione sostituita e vincola il sig. ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi indicati nella presente

per l'intero periodo di durata.

Pertanto, considerato che sono trascorsi oltre venti anni dalla data della stipula della originaria convenzione, a fronte dell'avvenuta scadenza dei termini di validità della presente convenzione, non sussiste più alcun vincolo convenzionale e con la sottoscrizione vengono rimossi definitivamente i vincoli previsti e disciplinati dalle convenzioni sottoscritte dal Comune e dall'impresa/coop. rep. n., relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione limitatamente all'unità abitativa e relativa pertinenze in proprietà superficaria del sig. nato ail, C.F.; residente in Via

In conseguenza del presente atto l'unità immobiliare sopra identificata potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque ed a libero mercato non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione. Pertanto, dalla data di stipulazione del presente atto decadono tutti i limiti di negoziabilità, compreso il possesso dei requisiti soggettivi dell'acquirente e il diritto di prelazione a favore del Comune, di cui alla citata convenzione originaria relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

Art. 3 - Corrispettivo

Il corrispettivo per il trasferimento del diritto di proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, previsti e disciplinati dalla convenzione originaria, relativamente all'unità abitativa e alle sue pertinenze, come sopra identificati, in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448/1998, è pari ad euro (.....).

La parte contraente ha provveduto a saldare interamente al Comune di Casoria il

corrispettivo stabilito di cui sopra, mediante bonifico

Art. 4 - Dichiarazioni

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Le parti attestano la veridicità di quanto sopra riportato.

Art. 5 - Spese

Sono a totale carico della parte contraente tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

IL Dirigente 7° Settore

.....

Sig.

Il Notaio

.....



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CITTA' DI CASORIA

(Città Metropolitana di Napoli)

Repertorio n°

Oggetto: CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45-50 DELLA LEGGE 448/1998, PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITA' ABITATIVE CONVENZIONATE RICADENTI NEL P.E.E.P. NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASORIA.

L'anno, il giorno del mese di, in,
davanti a me dott. Notario iscritto nel Ruolo del Collegio
Notarile di con residenza in, codice
fiscale....., previa rinuncia ai testimoni fattane concordemente
dalle parti e con il mio consenso,

SONO PRESENTI

i Sig.ri:

1) dott., nato ail, C.F.nella
qualità di Dirigente del Settore 7° - Pianificazione e Controllo del Territorio del
Comune di Casoria, che interviene in questo atto ai sensi dell'art. 107 co. 3° lett. c)
del D.Leg.vo n° 267/2000 e nell'interesse dell'Ente. - Cod. Fiscale Comune n°
80029310630.

2) sig., nato ail, C.F.; residente
in Via, il quale si dichiara proprietario superficario

dell'unità abitativa al piano, facente parte del fabbricato sociale edificato
dalla Cooperativa nell'ambito del piano di zona legge 167;

PREMESSO:

- che con convenzione del, rep. n., registrata
trascritta....., ai sensi della Legge n. 865/71, il Comune di Casoria assegnava
alla società in diritto di proprietà un terreno edificabile compreso nel
Piano di Zona P.E.E.P. e distinto in catasto al foglio di mappa n. particelle
n. ;

- che nella convenzione era prevista la costruzione di fabbricati di tipo economico e
popolare da assegnare in proprietà esclusiva ai soci della cooperativa;

- con decreto n. il Sindaco del Comune di Casoria autorizzò
l'occupazione temporanea dei suoli oggetto di esproprio per la realizzazione di un
complesso residenziale in conformità alla concessione edilizia n., posto in
Casoria in, costituito da n. fabbricati

- che il sig., nato ail, C.F.;
residente in Via, dichiara di essere pieno proprietario,
giusto atto del, rep. n. di contratto di assegnazione definitiva di
alloggi del notaio trascritto, della seguente unità immobiliare
facente parte della cooperativa

appartamento: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

box: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

posto auto: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

cantina: particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

(altro) particella..... subalterno..... mq..... millesimi...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

- che le disposizioni dell'art. 31 della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, come modificato dall'art. 23 ter, comma. 1 bis della Legge n. 135 del 7 agosto 2012 (conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica) prevedono la possibilità per i proprietari di alloggi realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 concessi in proprietà secondo quanto disposto dall'art. 35 della medesima legge n. 865/71, di riscattare i vincoli per coloro che sono già proprietari dell'area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77, avente una durata pari ad anni 20 (venti) diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione, e in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448/98;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il decreto n. 151 del 28 settembre 2020 ha stabilito le modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448/98;

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. del sono stati approvati gli schemi di atto da utilizzare nei casi previsti dall'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge 23/12/1998 n. 448, e sono state fissate le modalità da seguire per la determinazione del corrispettivo dovuto;

- che essendo decorsi oltre n. 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, con

istanza in data prot. n., il sig., nato ail

....., C.F.; residente in Via, nella

qualità di proprietario, ha richiesto la rimozione dei vincoli di cui alla convenzione

medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45-50, della L. 23/12/1998 n.

448;

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data,

essendo trascorsi oltre venti anni dalla data della stipula della originaria

convenzione, a fronte dell'avvenuta scadenza dei termini di validità della presente

convenzione, non sussiste più alcun vincolo convenzionale e con la sottoscrizione

della presente vengono rimossi definitivamente i vincoli previsti e disciplinati dalla

convenzione originaria;

- che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli della determinazione massima di

cessione e del canone massimo di locazione, previsti nella convenzione originaria, ai

sensi della normativa sopra dichiarata, è stato determinato in €

(.....) in riferimento all'unità abitativa ed alle sue pertinenze, giusta

determina dirigenziale n. del

Tutto ciò premesso

Le parti, come sopra costituite, di cui identità personale e qualifica sono

personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e

sostanziale del presente atto pubblico, chiedono all'ufficiale rogante di stipulare

quanto segue:

Art. 1 - Rimozione dei vincoli

Il Comune di Casoria come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma

45, della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1- bis della

Legge n. 135 del 07 agosto 2012, rimuove i vincoli indicati nella convenzione

originaria, limitatamente all' unità abitativa e relativa pertinenze in proprietà del sig.

nato ail, C.F.; residente in Via

.....

In conseguenza del presente atto l'unità immobiliare sopra identificata potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque ed a libero mercato non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione. Pertanto, dalla data di stipulazione del presente atto decadono tutti i limiti di negoziabilità, compreso il possesso dei requisiti soggettivi dell'acquirente e il diritto di prelazione a favore del Comune, di cui alla citata convenzione originaria relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

Art. 2 - Corrispettivo

Il corrispettivo del riscatto dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, previsti e disciplinati dalla convenzione originaria, relativamente all'unità abitativa e alle sue pertinenze, come sopra identificati, in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448/1998, è pari ad euro (.....).

La parte contraente ha provveduto a saldare interamente al Comune di Casoria il corrispettivo stabilito di cui sopra, mediante bonifico

Art. 3 - Dichiarazioni

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Le parti attestano la veridicità di quanto sopra riportato.

Art. 4 - Spese

Sono a totale carico della parte contraente tutte le spese inerenti e conseguenti al

presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari.

IL Dirigente 7° Settore

.....

Sig.

Il Notaio

.....