



COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO

Provincia di Teramo

Piazza IV Novembre – 64023 Mosciano Sant'Angelo

AREA II - URBANISTICA

ALLEGATO "A"

REGOLAMENTO

**PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n del

SOMMARIO

ARTICOLO 1. Premessa

1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo

ARTICOLO 2. Obiettivi

ARTICOLO 3. Soggetti che possono fare richiesta. ambiti interessati

ARTICOLO 4. Determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà'

ARTICOLO 5 - Rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata

ARTICOLO 6 - Procedura per la richiesta di trasformazione e per la rimozione dei vincoli di prezzo

ARTICOLO 7 - Modalità di pagamento

ARTICOLO 8 - Stipula atto di cessione in proprietà

Allegati:

FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE

FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI

ARTICOLO 1 - PREMESSA

1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Come stabilito dall'art. 31, comma 45, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, *“I comuni possono cedere in proprietà le 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 dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.”*

L'art. 22 - bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021, recante *“Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”* (entrato in vigore il 31 luglio 2021), ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

Ai sensi dell'art. 31, comma 47, della Legge n. 448/1998, *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree 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. 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. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.”* (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022);

Ai sensi del successivo comma 48 del menzionato art. 31, *“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. Comunque 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”* (comma sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022);

Il Legislatore è poi intervenuto nuovamente sulla procedura e le modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi realizzati ai sensi della ex Legge 167/62; sulla Gazzetta Ufficiale del 29 giugno 2022 è stata, infatti, pubblicata la Legge n. 79/2022 che interviene (art. 37-ter) sul calcolo dei corrispettivi, recentemente modificati con il DL n° 21/2022 conv. dalla Legge 51/2022, introducendo, dopo il comma 1 dell'art. 10-quinquies, il

comma 1-bis: *“Sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 -bis e 49 -ter , della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*.

La Legge ora in vigore (salvo ulteriori modifiche) prevede dunque una fase transitoria di salvaguardia per le domande di trasformazione e di affrancazione che sono state presentate entro il 21 maggio 2022.

Il Consiglio Comunale, infine, delibera (art. 31, comma 48, Legge n° 448/1998 e ss. mm. e ii.) i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione; la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo

Ai sensi dell’art. 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001, *“Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall’articolo 18”*;

L’articolo 31 della legge 448/1998, ai commi 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater, come in seguito più volte modificati (*es. in ultimo: Legge n° 108/2021; Legge n° 51/2022; Legge n° 79/2022*), disciplina la possibilità di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione;

L'articolo 37, comma 1, del DPR n. 327/2001 stabilisce che *“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”*.

Il Ministero dell’Economia e delle Finanze, con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il *“Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*, con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all’articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater (come modificati e integrati) della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale (comma 48, art. 31, Legge n° 448/1998 e ss. mm. e ii.) si individuano i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione eventuale, da parte del Comune, di dilazioni di pagamento¹ del corrispettivo di affrancazione dal vincolo, approvando nel contempo lo schema di convenzione-tipo per la rimozione del vincolo (art. 3 del Decreto Ministeriale n° 151 del 28 settembre 2020).

¹ Esempio: sistema di dilazione di pagamento articolato in quattro rate, in base al quale:

- su richiesta di parte, e solo per importi superiori a euro 3.000,00, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, divisi in un numero massimo di quattro rate da corrispondere secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;
- la seconda rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la terza rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- la quarta rata, pari al restante 20% maggiorato degli interessi legali, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la seconda, la terza e la quarta rata devono essere garantite da idonea polizza fideiussoria, avente le caratteristiche di cui al citato DM 151/2020, da consegnare prima della sottoscrizione della convenzione;

- si procederà a stipula della convenzione solo dopo il versamento della prima rata e dopo la presentazione della polizza fideiussoria a garanzia delle successive;

ARTICOLO 2 – OBIETTIVI

Il presente Regolamento si pone l'obiettivo di dare corso alla trasformazione in proprietà degli alloggi e delle aree comprese nei piani per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP), a suo tempo concesse in diritto di superficie, nonché di permettere 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.

La procedura è formulata sulla base al mutato quadro normativo e agli aggiornati criteri di valutazione del corrispettivo; inoltre si intende riportare il procedimento nell'alveo descritto dalla legge, e cioè ad una attività pro-attiva dell'ente che considera le **manifestazioni di interesse** dei singoli proprietari e non semplicemente una domanda ad esito autorizzatorio.

Altro obiettivo perseguito è quello della migliore definizione del procedimento stesso con l'introduzione di definizioni tecniche e di passaggi che pur secondari contribuiscono appunto a migliorare la comunicazione della procedura.

Si tratta pertanto di offrire l'opportunità ai cittadini proprietari di alloggi in area PEEP di acquistare l'area su cui è costruito l'immobile di proprietà - in quota parte - promuovendo non solo la risposta ad una diffusa esigenza di carattere culturale ma in particolare una maggiore dinamica immobiliare quale componente ineludibile della trasformazione urbana.

ARTICOLO 3 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI

I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione in diritto di proprietà o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:

- a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.
- b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionatori.

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato, e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT= \{[(V_v + Cr \times Rd)/2 \times 0,60] - Oc \} \times Q_{mill}$$

Dove:

CT = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

Vv = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate)

Cr = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)

Rd = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica

0,60 = abbattimento previsto dal legislatore

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 di richiesta della trasformazione delle aree.

Qmill = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

Il **Valore venale** dell'immobile viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$Vv = [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K]$$

Dove:

Vm = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m²). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "*Abitazioni di tipo economico - ottimo*".

Tale scelta discende dal garantire un corretto equilibrio tra costruzioni realizzate in regime di libero mercato e in regime ERP, tenendo conto del fatto che la procedura di determinazione del corrispettivo prevede idonei correttivi (coefficiente di vetustà) regolativi del valore di mercato del bene nell'obiettivo di rendere congrua rispetto agli obiettivi di legge l'opportunità delle trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Relativamente al valore unitario del prodotto edilizio in presenza di **destinazioni di tipo terziario**, si farà riferimento ai medesimi valori rilevati per la residenza con un incremento forfettario del **10%**.

0,15 = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del **15%**.

Mq = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

Ic = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

- Tipologia a torre = 10,00%
- Tipologia in linea = 16,00%
- Tipologia a blocco = 16,00%
- Tipologia a schiera = 20,00%
- Tipologia a villetta = 25,00%

come di seguito definite:

Tipologie a torre: Gli edifici a torre presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore
- sviluppo solitamente considerevole in altezza

Tipologia in linea: Le case in linea sono caratterizzate da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce notevolmente in funzione del numero di piani serviti, che varia da tre a circa cinque/sei esclusi gli interrati e i sottotetti.

Tipologia a blocco: Le case a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezione delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre o più appartamenti per piano.

Tipologia a schiera: Si intendono case a schiera le unità abitative aggregate caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);
- due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta: Nella definizione di “villetta” ci si riferisce alle case isolate, essa ricomprende pertanto le unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra e hanno un giardino privato più o meno consistente, questa tipologia edilizia si caratterizza spesso ma non necessariamente come “unifamiliare”.

K = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.

In ogni caso, viene stabilito in **euro 1.000,00** il **corrispettivo individuale minimo** dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinati sulla base dei criteri stabiliti con il presente Regolamento.

ARTICOLO 5 - RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il "*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli viene calcolato secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art. 1, commi 1, 2, 3 del suddetto D.M. n. 151/2020 che si intende integralmente richiamato.

Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc.48 \times Qm \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove:

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, Legge 448/1998

Qm = Quota millesimale

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima di convenzione

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV \times 0,5$$

dove:

CRV = corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

ARTICOLO 6 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO

I soggetti interessati possono presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP, già concessa in diritto di superficie, e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, mediante l'utilizzo degli appositi moduli predisposti dal Comune di Mosciano Sant'Angelo, allegando la seguente documentazione:

- Ultimo atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- Estratto di partita e Planimetrie catastali delle unità immobiliari e relative pertinenze;

- Copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Tabelle quote millesimali condominiali in copia attestata conforme da parte dell'amministratore condominiale o altri soggetti abilitati per legge;
- Fotocopia di documento di identità e codice fiscale del richiedente;
- Versamento contributo spese di istruttoria pari a Euro 50,00;

Il Comune, ricevuta tutta la documentazione provvede al calcolo del corrispettivo netto e agli adempimenti necessari propedeutici al perfezionamento dell'atto di cessione, ed a comunicare al soggetto richiedente, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione unitamente al modulo di accettazione e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.

Il termine di validità dell'offerta è pari a 12 mesi, che decorrono dalla data di ricevimento della comunicazione inviata dal Comune unitamente al modulo di accettazione mediante il quale il richiedente potrà esprimere l'accettazione della proposta formulata e scegliere la modalità di pagamento più congeniale.

ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Gli interessati che abbiano presentato formale accettazione della proposta di acquisto ricevuta dal Comune, al fine di addivenire alla stipula dell'atto di cessione delle aree dovranno procedere al pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- a)** pagamento in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b)** pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare alla stipula del contratto; la seconda pari al 30% del totale, entro sei mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata.

Per quanto attiene alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, sempre al fine di addivenire alla stipula ed alla trascrizione del conseguente atto pubblico, ai sensi dell'art. 2 del citato Decreto n. 151/2020, il versamento del corrispettivo può essere effettuato:

- a)** in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b)** pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare alla stipula del contratto; la seconda pari al 30% del totale, entro sei mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata

La dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, viene concessa dal Comune secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

A garanzia del puntuale pagamento del debito, all'atto del deposito della formale accettazione deve essere prodotta apposita polizza fideiussoria di importo pari al corrispettivo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale vigente al momento della stipulazione dell'atto. Tale garanzia deve essere 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 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'art. 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata.

I singoli pagamenti potranno essere effettuati con PagoPA almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile.

In caso di 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'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

ARTICOLO 8 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ

Il versamento del corrispettivo in unica soluzione entro i 12 mesi di validità dell'offerta, ovvero il versamento della prima quota pari al 40% del totale, determinano il perfezionamento del titolo a sottoscrivere l'atto di cessione in proprietà delle aree di competenza. L'atto di cessione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) è rogato a cura del notaio individuato dalla parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà entro 30 giorni dalla data del versamento in unica soluzione, ovvero entro 30 giorni dalla data del versamento della terza rata a saldo nel caso di pagamento rateizzato. In questa seconda ipotesi, l'interessato può sottoscrivere l'atto anticipatamente alla scadenza del saldo, fornendo a garanzia delle rate in scadenza idonea polizza fidejussoria rilasciata dagli istituti a ciò autorizzati, secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

Le spese notarili, diritti e tasse restano a carico della parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.

FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE

AI COMUNE DI MOSCIANO
SANT'ANGELO
Servizio Urbanistica

OGGETTO: RICHIESTA NON VINCOLANTE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

Il/La sottoscritto/a CF residente a
..... Via n. in qualità di:
 proprietario/a per la rispettiva quota di
 comproprietario con
 usufruttuario/a per la rispettiva quota di
 titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di
 altra formula giuridica.....
per mezzo di atto a rogito notaio repertorio n. in data
..... dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non
interessa) e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa
..... su area ceduta in diritto di superficie sito in
Via n. scala int. distinto/i al Catasto del Comune
di Mosciano Sant'Angelo al Foglio come segue:
 appartamento: Particella Subalterno mq. millesimi/1000
 negozio: 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

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

CHIEDE

La trasformazione in diritto di proprietà e il corrispettivo da corrispondere per acquisire in proprietà
l'area relativamente alla propria quota millesimale e a tal fine dichiara:

- 1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni emendaci 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;
- 2) 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;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 50,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio 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;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

Riferimenti di contatto: Sig/Sig.ra.....
Telefono/cellulare.....
Indirizzo e-mail o pec.....
Domicilio al quale inviare comunicazioni.....
Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data Firma.....

FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI

AI COMUNE DI MOSCIANO
SANT'ANGELO
Servizio Urbanistica

OGGETTO: RICHIESTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Il/La sottoscritto/a CF residente a
..... Via n. in qualità di:

- proprietario/a per la rispettiva quota di
- comproprietario con
- usufruttuario/a per la rispettiva quota di
- titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio repertorio n. in data
..... dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non
interessa) e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa
..... su area ceduta in diritto di

superficie/proprietà

sito in Via n. scala int. distinto/i al Catasto del
Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio come segue:

- appartamento: Particella Subalterno mq. millesimi/1000
- negozio: 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

A seguito di quanto disposto dal "*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti
sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", approvato con D.M. 28 settembre
2020, n. 151,

CHIEDE

La determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli
immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, relativamente alla propria quota millesimale
e a tal fine dichiara:

- 1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni
emendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n445/2000)
e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;
- 2) 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;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le
finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 50,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto
dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio 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;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante;

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

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....

Domicilio al quale inviare comunicazioni.....

Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data Firma.....