



Città di Benevento

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Benevento

N. 22

Del 25.07.2012

Oggetto: Legge 23.12.1998, n° 448, art.31, commi da 45 a 50, trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. ed eliminazione dei vincoli di godimento. Determinazioni

L'anno duemiladodici il giorno 25 del mese di luglio
alle ore 10,30 in Benevento, nella consueta Sala delle Adunanze Consiliari di Palazzo Mosti, si è riunito in sessione ordinaria e seduta pubblica.

Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Luigi Boccalone

Risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 31 Consiglieri Assenti n. 2

		P	A			P	A
PEPE	Fausto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MOLINARO	Giuseppe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AMBROSONE	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NARDONE	Carmine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BOCCALONE	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ORLANDO	Nazzareno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANGIANO	Mario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ORREI	Mario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CAPEZZONE	Roberto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PALLADINO	Marcello	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CASTIELLO	Enrico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PALMIERI	Annachiara	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COLLARILE	Leonida	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PANUNZIO	Umberto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DAMIANO	Aldo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PASQUARIELLO	Mario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
DE MINICO	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PICUCCI	Oberdan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE NIGRIS	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	QUARANTIELLO	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE PIERRO	Francesco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TANGA	Sergio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE RIENZO	Massimo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TIBALDI	Raffaele	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FIORE	Pasquale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TRUSIO	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FIORETTI	Floriana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZOINO	Francesco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LANNI	Nazzareno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZOINO	Mario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAURO	Vincenzo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZOLLO	Giuseppe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MICELI	Angelo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Partecipa il Segretario Generale Dr. Antonio Orlacchio con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Abbate, Aversano, Campone, De Luca, Del Vecchio, Guerra, Iadanza, Lepore, Scarinzi.

Il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
Dr. Antonio Orlacchio

Il Presidente del Consiglio
Avv. Luigi Boccalone

- l'applicazione delle procedure di cui all'art. 31 della legge n. 448/1998 consente di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed è funzionale anche al rilascio ed allo sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente e delle casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;

- In merito ai criteri di valutazione la Corte dei Conti con pareri espressi a sezioni unite del 14.4.2011 e sezione Regionale Lombardia del 4.7.2011, in luogo dell'art. 5 bis del d.l. 333/1992, convertito nella l. 359/92, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24.10.2007 e previsto dall'art. 31 comma 48 della l. 448/98, ha ritenuto applicabile il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalle l. n. 244/07.

- Nel merito, le Sezioni riunite ritengono che: *...la soluzione della questione posta debba partire dalla considerazione della perdurante vigenza, nell'ordinamento, dell'impianto normativo desumibile dall'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, da cui discende una disciplina tesa ad individuare un riferimento comune, per gli enti interessati, nella determinazione del valore del corrispettivo in parola, anche al fine di agevolare, in maniera indifferenziata nelle diverse realtà locali, l'acquisizione in piena proprietà delle aree ivi considerate, da parte dei soggetti già titolari di diritto di superficie sulle stesse.*

A tale scopo, il citato articolo 31, al comma 47, prevede che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma successivo.

Il comma 48 dello stesso articolo 31 contiene alcune previsioni la cui piena applicabilità, ad avviso del Collegio, è da ritenersi pacifica, non rilevando – al riguardo – la dichiarazione di illegittimità di cui alla più volte richiamata sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale. Si fa riferimento, in particolare, alla necessità che ciascun comune provveda alla determinazione del corrispettivo in parola, su parere del proprio ufficio tecnico, e al limite massimo costituito dal costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Anche con riguardo specifico al sistema di calcolo del corrispettivo, ferma restando l'impossibilità di fare riferimento a norme ormai cadute, in quanto dichiarate incostituzionali, le Sezioni riunite ritengono che si debbano in ogni caso far salvi i residui profili disciplinari, la cui vigenza risulta confermata dalla perdurante possibilità, attraverso la loro applicazione, di soddisfare le esigenze di uniformità nella determinazione del corrispettivo e le finalità agevolative sottese al disposto normativo.

Il corrispettivo, pertanto, deve essere in primo luogo calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati. Deve, inoltre, continuare a farsi riferimento ad un metodo di calcolo che preveda la riduzione del 60 per cento rispetto al valore determinabile ai fini dell'indennità di espropriazione. Il parametro di riferimento, tuttavia, non potendo essere più costituito dall'importo determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge n. 333/1992, convertito dalla legge n. 359/1002, non può che ravvisarsi nella vigente disciplina, ovvero nell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Ritenuto necessario ed opportuno, pertanto, dover provvedere in merito senza apporre alcun limite territoriale e, quindi, concedendo la possibilità di applicazione delle disposizioni del citato art. 31 della legge n. 448/1998 in tutte le aree P.E.E.P. presenti nel territorio comunale di Benevento;

Rilevato pertanto che il corrispettivo per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli dovrà essere determinata tenendo conto del valore venale del bene trasformato, ridotto del 25%, solo per gli interventi di riforma economico-sociale.

Tenuto conto, altresì, che il valore venale dei beni ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti "*una tantum*" ma devono essere calcolati periodicamente;

Ritenuto opportuno, pertanto, che il calcolo sia effettuato di anno in anno su relazione del competente settore ed approvato dalla Giunta Comunale;

Visto l'art. 29, comma 16 undecies della legge 14/2012 che testualmente recita: "*a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni*".

Visto il Decreto Legislativo 267/2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto il D.P.R. 327/2001

Visto l'art. 31 della L.448/1998 e s.m.i.

si propone, per i motivi tutti espressi in narrativa:

di approvare la suesposta relazione;

di individuare le aree di cui all'art. 31, comma 45, della legge 448/1998 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei Piani di edilizia Economica e popolare (PEEP) presenti nel territorio di Benevento;

di individuare le aree di cui all'art. 31 comma 49 bis, della legge 448/1998 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di proprietà ricadenti all'interno dei Piani di edilizia Economica e popolare (PEEP) presenti nel territorio di Benevento;

di approvare il documento che viene allegato al presente atto sotto la lettera (A) per formarne parte integrante e sostanziale, contenente la disciplina per l'applicazione delle disposizioni dell'art. 31, dal comma 45 al comma 49ter, della legge n. 448/1998;

di dare atto che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed alla soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (art. 35 L. 865/71), per le aree già cedute in proprietà, sarà determinato annualmente con apposito atto della Giunta Comunale, sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopracitato art. 31 della legge 448/1998 e secondo i contenuti del documento di cui al citato allegato (A);

di consentire la modificazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e s.m.i. con convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. alle condizioni previste dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998;

di dare atto che, con successive delibere, saranno approvati gli schemi di convenzione;

di dare mandato al dirigente del Settore Patrimonio per la sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile e/o atto pubblico a rogito del segretario Generale;

di dare atto che dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti tra le ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate.

Di dare atto che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è da intendersi a carico delle ditte interessate.

PARERI SULLA PROPOSTA:

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art.151, comma 4 T.U. N.267/2000

Il sottoscritto Dirigente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Benevento,

Il Dirigente
Ing. Salvatore Zotti

Il sottoscritto Dirigente del Settore Finanze nulla osserva in ordine alla regolarità contabile dando atto che della presente proposta non originano impegni di spesa, né diminuzione di entrate, e che la previsione di entrata sarà inserita nel bilancio 2012 al momento della sua quantificazione.

Benevento, li

Il Dirigente del Settore Finanze
Dr. Andrea Lanzalone

E' presente in aula il Collegio dei Revisori dei Conti;

Il Presidente informa che sono stati depositati dai Consiglieri all'Ufficio di Presidenza N. 23 emendamenti al Bilancio 2012;

Relaziona sull'argomento, unificando la discussione di tutti i punti all'ordine del giorno l'Assessore alle Finanze Lepore;

Intervengono i Consiglieri De Nigris, Quraantiello, Orlando, De Minico, De Pierro, il Sindaco, e di seguito i Consiglieri Nardone, Zoino Mario, Tibaldi, De Nigris, De Minico, Lanni, Trusio, Orlando, Ambrosone, il Presidente Boccalone, De Nigris, De Pierro, Orrei, Castiello, Damiano, Miceli;

Conclude il dibattito il Sindaco;

Escono dall'Aula i Consiglieri : Capezzone, De Minico, De Nigris, Lauro, Picucci, Trusio;

PRESENTI 25

Il Presidente pone in votazione l'argomento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi gli interventi di cui sopra;

Vista la relazione espressa nelle premesse, nonchè i pareri espressi per legge;

Con 19 voti favorevoli - 1 voto contrario (Ambrosone) - 5 Astenuti (Damiano, De Pierro, Nardone, Orlando, Tibaldi)

DELIBERA

- Approvare la suesposta relazione;
- Individuare le aree di cui all'art. 31, comma 45, della Legge 448/1998 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei Piani di edilizia economica popolare (PEEP) presenti nel territorio di Benevento;
- Individuare le aree di cui all'art. 31, comma 49 bis, della Legge 448/1998 e s.m.i. in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei Piani di edilizia economica popolare (PEEP) presenti nel territorio di Benevento;
- Approvare il documento che viene allegato al presente atto sotto la lettera (A) per formarne parte integrante e sostanziale, contenente la disciplina per l'applicazione delle disposizioni dell'art.31, del comma 45 al comma 49ter, della legge n.448/1998,
- Dare atto che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed alla soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (art.35 L.865/71), per le aree già cedute in proprietà, sarà determinato annualmente con apposito atto della Giunta Comunale, sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopraccitato art.31 della Legge 448/1998 e secondo i contenuti del documento di cui al citato allegato (A);
- Consentire la modificazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e s.m.i. con convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. alle condizioni previste dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998 ;
- Dare atto che con successive delibere, saranno approvato gli schemi di convenzione;

- Dare mandato al dirigente del Settore Patrimonio per al sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile e/o atto pubblico a rogito del Segretario Generale;
- Dare atto che alla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria: Pertanto dopo la stipula dei nuovi atti tra le ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate.
- Dare atto che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è da intendersi a carico delle ditte interessate.
- Rendere la presente immediatamente esecutiva.

Il tutto, come da fonoregistrazione agli atti.

COMUNE DI BENEVENTO

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E S.M.I. E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

ART. 1

DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Ai sensi dell'art. 31 comma 45, e seguenti, della legge n. 448 del 23.12.1998, i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei PEEP approvati ai sensi della legge 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 concesse in diritto di superficie, possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area.
2. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis, della legge n. 448 del 23.12.1998, 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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
3. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 ter, della legge n. 448 del 23.12.1998, i singoli proprietari degli immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 (già art. 8 della legge n.10/1977) possono avanzare richiesta di 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 contenuti nelle convenzioni di cui sopra, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
4. Ai sensi dell'art. 29, comma 16 undecies, della legge 14/2012 *"a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni"*.
5. La richiesta deve essere presentata, di norma, utilizzando gli appositi modelli predisposti dagli uffici comunali e deve indicare gli estremi della convenzione stipulata con il Comune per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o in diritto di superficie o della convenzione

stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001. La richiesta può interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio edificato sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

6. Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati per ogni unità immobiliare interessata:
- a) la copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
 - b) la copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - c) la copia conforme all'originale della tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - d) la copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa all/e unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimesse, soffitta, eccetera);
 - e) copia degli eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla Cooperativa/Impresa esecutrice assegnataria dell'area.

ART. 2

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

1. Entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, il Settore _____ Servizio _____ del Comune, sulla scorta delle determinazioni al riguardo assunte annualmente dalla Giunta Comunale, determina il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dei seguenti criteri:
 - a) determinazione del valore dell'area, in ragione della competente quota millesimale, secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area PEEP, ai sensi dell'art. 37 – comma 1 del D.P.R. 327/2001, ridotta al 60% ai sensi dell'art.31, comma 48, della legge n. 448/1998;
 - b) detrazione, dalla somma di cui al punto a) e sempre in ragione della competente quota millesimale, dell'ammontare complessivo delle rate della quota del contributo di concessione del diritto di superficie commisurata all'acquisizione delle aree, corrisposte dal superficario. Le suddette rate saranno rivalutate sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono state versate e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà dell'area;
 - c) qualora la detrazione di cui alla precedente lettera b) risulti superiore all'importo di cui alla precedente lettera a) è esclusa, ai sensi dell'art. 31, comma 49, della legge n.448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.
2. Per ogni singola unità immobiliare, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si otterrà, applicando la seguente formula:

$$C_1 = (0,60 * I_n - P * I) * M : 1.000$$

in cui:

- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- I_n è l'indennità di esproprio valutata al momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e secondo i criteri stabiliti dall'art. 37, comma 1, del DPR n. 327/2001 (valore venale), ridotto del 25% solo per gli interventi di riforma economico-sociale

- P è il corrispettivo del diritto di superficie che risulta effettivamente versato;
- I è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- M è la quota millesimale di proprietà relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

L'indennità di esproprio (In) valutata al momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pari al valore venale dei suoli edificabili ricadenti all'interno delle aree CP, che non è diverso da quello destinato alla edificazione privata dalla quale si distingue solo per la tipologia degli edifici da realizzare, si determina mediante il criterio del "valore di trasformazione" che si ritiene il più attendibile perché il trasferimento dei suoli avviene generalmente mediante permuta: il proprietario dei suoli cede all'operatore economico il terreno in cambio di un corrispettivo pari ad una percentuale dell'edificato. Tale percentuale è mediamente uguale al 15%.

Il valore di mercato dei fabbricati si desume dal sito dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari formulata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - considerando i valori dell'ultimo semestre pubblicati, la fascia/zona in cui è ubicato l'immobile, la destinazione residenziale, la tipologia di tipo economico, stato conservativo economico. Il valore di mercato del terreno si determina, quindi, in base alla suscettività edificatoria delle singole zone, cioè in base all'indice di edificabilità territoriale (I't) stabilito dallo strumento urbanistico in vigore all'epoca della realizzazione degli edifici e considerando l'altezza interpiano di 3 m per trasformare la volumetria in superficie al fine di rendere i valori omogenei.

A questo valore bisogna, però, applicare due coefficienti correttivi:

- un coefficiente correttivo (c₁), pari a 1,15, per la possibilità di realizzare locali interrati, seminterrati o fuori terra da destinare a garage e/o a superfici non residenziali;
- un coefficiente correttivo (c₂), variabile da 1,00 a 1,10 in funzione, indipendentemente dalla fascia/zona in cui è ubicato l'edificio, dei servizi presenti e delle condizioni ambientali, sociali e infrastrutturali dell'ambito;

$$In = c_1 * c_2 * Vr * 0,15 * I't / h$$

in cui:

- I't è l'indice di edificabilità territoriale stabilito dal Piano di Zona in vigore all'epoca della realizzazione degli edifici, in mancanza si assume pari a 1,5 mc/mq
- Vr è il valore di mercato della superficie residenziale
- 0,15 (15%) è la percentuale di permuta
- h è l'altezza dei piani abitabili che si assume pari a 3 m

ART. 3

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE E LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Qualora richiesto entro **30 (trenta)** giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa, o dalla data di completamento della stessa, il Settore _____ Servizio _____ del Comune procede, altresì, sulla scorta delle determinazioni al riguardo assunte annualmente dalla Giunta Comunale, alla determinazione del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, il cui ammontare è pari ad una percentuale del corrispettivo di cui al precedente articolo 2.

2. La percentuale di cui al precedente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
3. Oltre al corrispettivo di cui al precedente comma 2, per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e locazione degli immobili è dovuto il versamento della quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurata al costo di costruzione e calcolata in base alle norme vigenti alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali ed aggiornato annualmente.
4. Nelle more di emissione del decreto di cui al comma 2, il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali su indicati è calcolato secondo le seguenti formule:

$$C_2 = Q * C_1 + C_c$$

$$Q = [2/3 * (N - N_1) / N]$$

in cui:

- C_2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili PEEP;
 - C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 2;
 - Q è la quota determinata in relazione alla durata residua del vincolo con la riduzione di 1/3, con un minimo pari a $2/3 * [N - (N - 1)] / N$;
 - N è la durata in anni del diritto di superficie come da convenzione;
 - N_1 è il numero di anni trascorso dalla stipula della convenzione originaria alla stipula della nuova convenzione;
 - C_c è la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 commisurata al costo di costruzione;
5. La possibilità di richiedere l'eliminazione dei vincoli convenzionali ai prezzi massimi di alienazione e locazione degli immobili viene concessa anche a coloro che hanno effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a condizione che siano trascorsi almeno **5 (cinque)** anni dalla data della stipula del primo trasferimento.

ART. 4

PROPOSTA E ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 2 il Comune trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà contenente la quantificazione del corrispettivo previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n.448/1998, calcolato come indicato al precedente art. 2.
2. Il richiedente può accettare tale proposta mediante comunicazione scritta da inviare al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di trasformazione. Il restante 50% dovrà essere versato prima della stipula della convenzione.
3. L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per **60 (sessanta)** giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 5

ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

1. Sulla base dei conteggi di cui al precedente art. 3 il Comune trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo che comprende:
 - la quota per la eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione dell'alloggio.
 - La quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, commisurato al costo di costruzione.
2. Il richiedente qualora accetti, dovrà inviare comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale della prima rata pari al 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo di cui al comma 1. Il restante 50% dovrà essere versato prima della stipula della convenzione.
3. Il corrispettivo comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
4. Il contributo relativo al costo di costruzione viene determinato, sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle norme vigenti, alla data della richiesta di eliminazione dei vincoli convenzionali e aggiornato annualmente.

ART. 6

FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE IN PROPRIETA' E DELLA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

1. Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro **30 (trenta)** giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi, sulla base degli schemi di convenzione e atti di cessione approvati dal consiglio comunale.
2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione, totale o parziale, della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n.448/1998.
3. All'atto della stipula della convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora non sia contestualmente disposta l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di alienazione e locazione degli alloggi, verrà determinata, ai sensi dell'art. 20 della legge n.17/92 e con riferimento all'attualità, la misura massima del prezzo di cessione dell'alloggio e i relativi limiti alla locazione. In questo caso, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998, la nuova convenzione avrà una durata pari a quella massima prevista dall'art. 18 del DPR n. 380/2001 (trenta anni) diminuita del tempo trascorso fra la data della stipula della convenzione originaria e quella della stipula della nuova convenzione: per la suddetta durata continueranno ad operare i limiti convenzionali su indicati.

ART. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI.

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati dal competente ufficio ai

sensi della presente disciplina, dovranno essere integralmente corrisposti per il 50% al momento dell'accettazione della proposta e per il rimanente 50% entro la data di stipula della nuova convenzione.

2. Il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a decorrere dal _____
3. Per coloro che sono tenuti al versamento di conguaglio a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sulla alienabilità e locazione degli alloggi sono subordinati all'estinzione a saldo, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione, del residuo debito nella misura accertata dal Comune.

ART. 8

NORME GIURIDICHE DI RIFERIMENTO.

Legge n. 167 del 18/04/1962, legge n. 865 del 22/10/1971, legge n. 10 del 28/01/1977, legge n. 179 del 17/02/1992, legge n. 549 del 28/12/1995, legge n. 662 del 23/12/1996, legge n. 448 del 23/12/1998, legge n. 106 del 12 luglio 2011, legge 14/2012 art. 29, comma 16 undecies (D.L. n.216/2011).

ART. 9

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 2 AGO. 2012 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.)
- è stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. in data (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 2 AGO. 2012

Il Messo Comunale

IL CAPO MESSO COMUNALE
(Francesco MUCCI)



Il Segretario Generale

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dr. Antonio Lanzalone

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li

Il Segretario Generale