



COMUNE DI CHIETI

Segreteria Generale

REGOLAMENTO

CONTENENTE I CRITERI PER LA

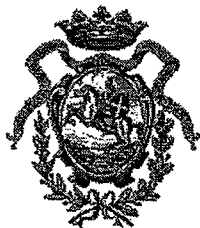
ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RIPORTATI

NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI

DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/1971

Approvato con delibera di Consiglio Comunale del 16 novembre 2010 n. 286

286



ALLEGATO "A"

VI SETTORE

Programmazione e Valorizzazione del Territorio
II Sezione - Programmi Complessi

Il Direttore U.O.T. Inc.
Geom. G. Di Giambattista

Il Dirigente del Settore
Arch. Enzo Paolini



REGOLAMENTO

CONTENENTE I CRITERI PER LA ELIMINAZIONE
DEI VINCOLI RIPORTATI NELLE CONVENZIONI
STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE
865/1971

In attuazione dei commi da 45 a 48 dell'art. 31
della legge 23/12/1998, n. 448

**C
o
m
u
n
e

d
i

C
h
i
e
t
i**

Art. 1 – Ambito di applicazione

In attuazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23/12/1998, n. 448 e per la eliminazione dei vincoli riportati nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865, con il presente Regolamento il Comune di Chieti provvede a determinare i criteri per:

- a** - La cessione in diritto di proprietà dei suoli già concessi in diritto di superficie;
- b** - La sostituzione delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà in convenzioni di cui all'art. 8, commi 1°, 4° e 5°, della legge 28/01/1977 n. 10 (oggi art.18 d.p.r. 380/2001), eventualmente tuttora in essere;
- c** - Riscattare gli alloggi realizzati su suoli concessi in diritto di proprietà alla scadenza dei vincoli ventennali, in attuazione del comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448/98, anche alla luce del parere fornito dall'ANCI in data 15/04/2003;

I criteri sono riferiti a tutti gli immobili compresi nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62 e limitatamente alle convenzioni stipulate precedentemente alla entrata in vigore della legge 17/02/1992, n. 179.

Art. 2 – Presentazione della domanda

Per l'attivazione dei procedimenti di cui all'art. 1 la domanda può essere presentata anche dai singoli proprietari degli alloggi e delle loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

La domanda deve indicare i dati catastali dell'immobile e quelli riguardanti la convenzione a suo tempo stipulata, allegando ove possibile una copia della stessa.

Alla domanda deve essere allegato altresì l'indicazione dei millesimi di proprietà di ogni singolo istante, debitamente approvato nelle forme di legge con il relativo atto di approvazione.

Nel caso di cooperativa a proprietà indivisa la domanda è presentata dal presidente o legale rappresentante della stessa.

Art. 3 – Calcolo del corrispettivo

La cessione del diritto di proprietà dei suoli già concessi in diritto di superficie nonché per il riscatto degli alloggi realizzati su suoli concessi in diritto di proprietà alla scadenza dei vincoli ventennali, sono subordinati al versamento di un corrispettivo da determinarsi da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza - se completa - o da quello del completamento della stessa, nei modi stabiliti dai commi successivi.

Il valore venale del suolo sarà calcolato monetizzando una permuta variabile dal 10% al 15%, stabilito dal competente Settore LL.PP. in ragione dell'ubicazione dell'area di riferimento, sul volume realizzabile in base agli indici di fabbricabilità fondiaria delle diverse sottozone urbanistiche.

Le aree oggetto del computo saranno solo quelle assegnate a scopo edilizio, al netto di quelle che, seppure a suo tempo assegnate, sono di fatto (oltre che per previsione del P.d.Z.) destinate a servizi pubblici (strade, standards urbanistici, ecc.).

Il valore da applicare agli alloggi sarà quello indicato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 194/99 (microzone catastali) adeguati con gli indici FOI dati dall'ISTAT, La formula da applicare per il calcolo del valore venale delle aree è la seguente:

- Superficie fondiaria x IFF = volume realizzabile (V.R.)
- V.R. x (percentuale variabile da 0,10 a 0,15) = volume di permuta : 3,00 = superficie in permuta (S.P.)
- S.P. x valore immobili (deliberazione di C.C. n. 194/99 adeguati) = valore venale del suolo (V.V.)

Al valore come sopra determinato andranno applicate le riduzioni stabilite dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/98, e cioè quelle meglio stabilite dall'art. 37 del d.p.r. 8/06/2001 n. 327, applicando quindi la seguente formula:
(V.V. x 0,60 x 0,75) – oneri concessione del suolo rivalutati con gli indici FOI dati dall'ISTAT.

Qualora la determinazione del prezzo di riscatto risulti negativa, è esclusa, ai sensi dell'art. 31 comma 49 della legge 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli alloggi.

Art. 4 – Pagamento del corrispettivo

Entro novanta giorni dal ricevimento della determinazione del corrispettivo, l'assegnatario o gli assegnatari comunicano al Comune, l'accettazione dello stesso e la conferma della volontà di trasformazione della convenzione, unitamente ad una eventuale proposta di rateizzazione del corrispettivo da stabilirsi con i seguenti criteri:

- Per gli assegnatari con reddito, riferito al nucleo familiare, complessivo lordo annuo non superiore a € 25.000,00, il termine massimo non potrà superare i 36 mesi;
- Per gli assegnatari con reddito, riferito al nucleo familiare, complessivo lordo annuo da € 25.001,00 ad €. 35.000,00, il termine massimo non potrà superare i 24 mesi. In entrambi i casi la rateizzazione non comporterà l'applicazione degli interessi legali.

In tutti gli altri casi il termine massimo è di 18 mesi e la rateizzazione comporterà una maggiorazione del corrispettivo stabilita in funzione di un tasso di interesse pari a quello legale.

- In ogni caso le rate dovranno stabilirsi dividendo il corrispettivo in un numero di rate uguali da versarsi con cadenza mensile, trimestrale o, al massimo, semestrale.

Saranno escluse rate uniche da versare alla fine del periodo prescelto, mentre sarà possibile il versamento del saldo anche prima della scadenza del periodo di rateizzazione, nel caso in cui l'interessato abbia la necessità di liberarsi dei vincoli prima di detta scadenza. In quest'ultimo caso il corrispettivo verrà attualizzato.

Resta inteso che chi avrà la necessità di eliminare immediatamente i vincoli convenzionali dovrà effettuare il versamento in un'unica soluzione.

La mancata risposta entro il termine di novanta giorni indicato al comma precedente sarà inteso come non accettazione da parte del richiedente ed il procedimento si intenderà concluso e come tale archiviato.

Il corrispettivo dovrà essere versato al Comune, con bollettino di conto corrente postale o mediante bonifico bancario, entro trenta giorni dalla comunicazione di accettazione della determinazione nel caso si scelga il versamento in un'unica soluzione ovvero alle scadenze delle singole rate come indicato nella proposta di rateizzazione, negli altri casi e, in ogni caso, prima del rogito dell'atto notarile di cessione del diritto di proprietà.

Decorso il termine di cui al comma precedente, l'U.T.C. provvederà a rideterminare le somme dovute al Comune sino alla fine del mese di stipula dell'atto.

Art. 5 – Cessione del diritto di proprietà

286

La cessione del diritto di piena proprietà dei suoli già ceduti in diritto di superficie sarà rogata a cura di un notaio di fiducia dell'assegnatario.

Le spese di rogito e di registrazione saranno a carico dei richiedenti e non potranno gravare in alcun modo sull'Amministrazione Comunale.

La stipula dell'atto dovrà avvenire entro e non oltre i centoventi giorni dalla notifica della determinazione del corrispettivo di cui all'articolo 3 di questo regolamento.

Al rogito della convenzione interverranno:

- a) Il Dirigente del Settore o in caso di sua assenza il Funzionario delegato a farne le funzioni;
- b) Per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa, all'uopo designato dal relativo atto costitutivo;
- c) Per le cooperative a proprietà divisa o condominii legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari, ovvero i condomini proprietari degli alloggi, ciascuno per la propria quota di proprietà ;
- d) Per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato

Il Dirigente del Settore è pertanto autorizzato a stipulare in nome e per conto del Comune gli atti notarili consequenziali alle trasformazioni innanzi dette, con possibilità di inserire negli stessi - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente regolamento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti i suoi aspetti, il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

Art. 6 –Trasformazione convenzioni in diritto di proprietà

Per la trasformazione delle convenzioni di concessione dei suoli in diritto di proprietà con altre convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8 della legge 10/77, prima della decadenza del termine ventennale di validità dei vincoli di alienazione degli alloggi, si farà riferimento alla convenzione approvata con la legge regionale ed ai prezzi stabiliti di volta in volta dalla Giunta Regionale.

La nuova convenzione sarà rogata a cura di un notaio di fiducia del richiedente.

Le spese di rogito e di registrazione saranno a carico del richiedente e non potranno gravare in alcun modo sull'Amministrazione Comunale.

La stipula dell'atto dovrà avvenire entro e non oltre i centoventi giorni dalla notifica della determinazione del corrispettivo di cui all'articolo 3 di questo regolamento.

Per la stipula della convenzione valgono le stesse norme e le stesse autorizzazioni stabilite all'articolo 5.

Art. 7 – Riscatto alloggi costruiti su suoli ceduti in diritto di proprietà**286**

Alla scadenza del vincolo ventennale riportato nelle convenzioni stipulate anteriormente alla entrata in vigore della legge 17/02/1992, n. 179, - da computarsi dalla decorrenza delle stesse (rilascio abitabilità) - i proprietari degli alloggi costruiti su suoli ceduti in diritto di proprietà che intendono trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa il diritto reale di godimento, possono trasmettere apposita istanza, corredata degli allegati richiamati dall'art. 2 del presente Regolamento, per la determinazione del corrispettivo secondo il criterio già fissato al precedente art. 3.

L'accettazione del corrispettivo, ed i relativi pagamenti dovranno avvenire in conformità a quanto stabilito ai precedenti artt. 4 e 5.

Ad avvenuto versamento del corrispettivo sarà rilasciata, dal VI Settore Urbanistica, una dichiarazione di avvenuta decadenza dei vincoli di godimento contenuti nella convenzione precedentemente stipulata.

Art. 8 – Norma transitoria

Il procedimento di cui agli articoli precedenti si applica anche alle istanze già pervenute ed in fase istruttoria, per le quali non sia ancora intervenuta la stipula della nuova convenzione o la cessione del diritto di proprietà.
