



Via E. Chanoux n. 122 - 11026 Pont-Saint-Martin
☎ 0125/830627 - 📠 0125/830642
- Ufficio Tecnico -

AVVISO PUBBLICO

Pont-Saint-Martin, lì 31 dicembre 2021

RIMOZIONE VINCOLI E/O TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. DEL COMUNE DI PONT SAINT MARTIN

IL SINDACO

RENDE NOTO

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2021 il Comune di Pont-Saint-Martin ha approvato disposizioni relative alla rimozione dai vincoli/cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. (Piani per l'edilizia economica popolare) già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 31, commi 45 - 50, della legge n. 448/1998 come modificata ed integrata dalla legge n. 106/2011 e dalla legge n.14/2012.

La sopra menzionata normativa stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le aree ricomprese all'interno dei P.E.E.P. che sono state assegnate in diritto di superficie.

Il Comune di Pont-Saint-Martin, in conformità con le leggi e le disposizioni vigenti, propone ai soggetti titolati di rimuovere i vincoli afferenti a detti immobili e/o di trasformare in "proprietà" le aree all'interno del P.E.E.P. del Comune di Pont Saint Martin, assegnate precedentemente in diritto di superficie dietro il pagamento del corrispettivo dovuto per la per la rimozione vincoli/trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Tale proposta è per il cittadino un'opportunità e non un obbligo, con la possibilità di scegliere secondo la propria convenienza.

Beneficiari della trasformazione

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati nelle aree ricomprese nel P.E.E.P del Comune di Pont Saint Martin, già precedentemente concesse in diritto di superficie, oggetto delle seguenti Convenzioni:

| N. | Denominazione | Indirizzo |
|----|--------------------------------|---------------------------|
| 1 | Cooperativa edilizia I PLATANI | Via Circonvallazione n. 3 |
| 2 | Cooperativa edilizia CONCORDIA | Via Circonvallazione n. 7 |
| 3 | IACP - blocco A | Via Monte Rosa n. 2/4 |
| 4 | IACP - blocco B | Via Monte Rosa n. 6/8 |
| 5 | IACP - blocco C | Via Monte Rosa n. 18 |
| 6 | IACP - blocco D | Via Monte Rosa n. 20 |
| 7 | IACP | Via Circonvallazione n. 5 |

Sono esclusi dalla possibilità della trasformazione del titolo di godimento delle aree:

- a) I titolari di immobili realizzati su aree già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 16 della legge n. 167/62 in quanto già divenuti proprietari della stessa;

b) I possessori di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati all'assistenza abitativa ad eccezione di quelli già alienati dagli enti gestori ai sensi delle leggi vigenti.

Presentazione della domanda per aderire alla proposta (non vincolante)

I soggetti titolati ed interessati possono presentare la domanda in carta semplice indirizzata al Comune di Pont-Saint-Martin:

1. a mezzo PEC all'indirizzo *protocollo@pec.comune.pontsaintmartin.ao.it*;
2. a mezzo del servizio postale all'indirizzo: Comune Pont-Saint-Martin – Via Emile Chanoux n.122 – 11026 Pont-Saint-Martin (AO);
3. consegnata a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune di Pont-Saint-Martin in Via Emile Chanoux n. 122.

La domanda, al fine della sua istruttoria, dovrà essere obbligatoriamente corredata dalla seguente documentazione:

- a) atto di acquisto o di assegnazione dell'alloggio;
- b) tabella millesimale della proprietà comprensivo del relativo verbale condominiale di approvazione della stessa;
- c) copia planimetria catastale dell'alloggio;
- d) documento di identità valido del richiedente;
- e) attestazione del versamento di Euro 100,00 (cento/00) per diritti di segreteria e istruttoria, tramite PagoPA (previ contatti con l'Ufficio tecnico per l'emissione del relativo bollettino) ovvero bonifico bancario alle seguenti coordinate: codice IBAN IT72K0569601200000071015X23) intestato al Comune di Pont-Saint-Martin, indicando quale causale: "Diritti di istruttoria/segreteria per rimozioni vincoli/trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà".

Procedura di approvazione e stipula della nuova convenzione

Dopo avere acquisito la domanda l'Ufficio Tecnico provvederà ad istruire la pratica e a comunicare, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della suddetta domanda, al richiedente l'importo da versare per la rimozione dei vincoli/trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con le relative modalità di pagamento.

A seguito del ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, il richiedente dovrà inviare all'Ufficio Tecnico, la formale accettazione allegando alla stessa la ricevuta di versamento di una rata di acconto pari al 30% del totale del corrispettivo dovuto al Comune per la rimozione vincoli/trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ovvero dell'intera somma dovuta. La dilazione di pagamento del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ovvero per la rimozione dei vincoli potrà essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto entro 30 giorni dalla comunicazione dell'importo da parte dell'ufficio tecnico;
- la corresponsione di una seconda rata pari al 30% del corrispettivo entro 120 giorni dalla precedente comunicazione dell'importo da parte dell'ufficio tecnico;
- la corresponsione del restante 30% del corrispettivo dovuto in sede di stipula della convenzione da effettuarsi entro 6 mesi dalla richiesta;

Il modello per l'accettazione sarà allegato alla comunicazione che definirà l'importo da pagare.

Dalla data di ricezione della comunicazione di cui sopra, il richiedente dovrà dare riscontro alla stessa entro il termine di 30 giorni. La mancata risposta entro tale termine sarà considerata come rinuncia formale e pertanto il procedimento sarà considerato concluso.

La Convenzione verrà stipulata da un Notaio di fiducia del soggetto richiedente, il quale dovrà farsi carico di tutte le spese necessarie al perfezionamento della procedura.

La nuova convenzione sarà stipulata, previo adeguamento al caso concreto, degli schemi tipo qui allegati.

Il giorno ed il luogo di stipula dovranno essere concordati direttamente con l'Ufficio competente.

Entro la data di sottoscrizione della nuova convenzione il richiedente dovrà versare la rata di saldo, pari al restante 40%, del corrispettivo dovuto al Comune.

Ai sensi del Decreto Ministeriale 151/2020, è possibile richiedere una dilazione di pagamento, purché garantito da polizza fideiussoria o fideiussione bancaria con le caratteristiche individuate.

Spese

Sono a carico del richiedente le spese notarili, catastali, ipotecarie, l'imposta di registro, di bollo e di voltura, se ed in quanto dovute, e tutte quelle inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie.

Modalità di calcolo per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti e per la rimozione dei vincoli

1. Corrispettivo da versare per il "riscatto" della proprietà dell'area (L. 448/98 art. 48 e s.m.i.)

La legge 448/1998, comma. 48, art. 31, stabilisce che il corrispettivo per la cessione da parte del Comune, a favore del privato, della proprietà dell'area è pari al 60% dell'importo calcolato ai sensi dell'ex art. 5-bis, comma 1 del D.L. 11/07/1992 n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 08/08/1992 n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo comma del periodo dello stesso, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione 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 sé stipulato l'atto di cessione delle aree.

Secondo quanto sopra specificato, la formula di calcolo del corrispettivo C_{48} , per unità di superficie, risulta così espressa:

$$C_{48} = \{[(Vv + Rd)/2 \times 60\%]\} - Co$$

Dove:

C_{48} = Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv = Valore Venale attuale dell'area determinato attraverso l'utilizzo dei valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (OMI) e, in particolare, applicando la percentuale del 20% al valore medio indicato nell'anno e nel semestre di competenza per le abitazioni di tipo economico.

Rd = Reddito dominicale

60% = Riduzione nella misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile.

Il corrispettivo C_{48} deve essere in seguito moltiplicato per la quota millesimale del richiedente secondo la seguente formula:

$$C_{48} = \{[(Vv + Rd)/2 \times 60\%]\} - Co * QM$$

Dove:

QM = quote millesimali di proprietà

2. Corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di locazione (articolo 1 D.M.E.F. n. 151/2020)

Per calcolare il diritto di affrancazione per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di locazione si applica la seguente formula:

$$CRV = C_{48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV = Corrispettivo da versare del diritto di affrancazione per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di locazione

C_{48} = è pari al valore di trasformazione del diritto di superfici in diritto di proprietà

QM = quote millesimali di proprietà

ADC = numero anni convenzione

ATC = numero di anni trascorsi dalla data di stipula

L'articolo 1, comma 3, del D.M.E.F. n. 151/2020 dispone che *"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"*:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

Dove:

CRV = Corrispettivo da versare del diritto di affrancazione per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone di locazione.

In virtù di quanto previsto dal D.L. 77/2021, nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48, non vi è l'obbligo di applicazione della riduzione del 50% e della riduzione corrispondente al "tempo trascorso" di cui al D.M. 151/2020.

In tale suddetto caso, nel calcolo della formula **[CRV = C₄₈*QM*0,5*(ADC - ATC)/ADC]**, quando il valore della parte relativa a: **(C₄₈*QM)** è uguale o superiore a € 5000,00, non si applica la riduzione del 50% e la riduzione corrispondente al "tempo trascorso" di cui al D.M. 151/2020. Pertanto, il calcolo del CRV si limita alla sola prima parte della formula: **CRV = C₄₈*QM*0,5**, omettendo di calcolare la seconda parte **[0,5*(ADC - ATC)/ADC]**.

3. Criteri di determinazione dei valori

In relazione a ciascuno dei sopraccitati elementi di calcolo si evidenzia che le disposizioni di legge (art.1 della L. 448/98, comma 48) rimandano in capo al Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, la rispettiva valutazione del valore venale del bene.

Per la determinazione del valore **Vv** l'obiettivo è quello di garantire i seguenti principi estimativi:

- individuazione del valore secondo la forma più oggettiva possibile;
- adozione di un sistema di calcolo di facile aggiornamento, in grado di mantenere un'omogeneità nella rielaborazione dei valori, in considerazione del fatto che l'adesione dei privati al "riscatto dell'area" sarà distribuita nel tempo.

Valore venale dell'area (Vv)

Il **Vv** dell'area viene determinato al fine di calcolare il corrispettivo da versare per il "riscatto"; in altri termini per determinare il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sull'area, che passa dal Comune di Pont-Saint-Martin al richiedente avente titolo (modifica l'assetto proprietario).

Per la determinazione del valore al mq del terreno si procederà desumendo i valori/mq presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (OMI), alla voce "abitazioni di tipo economico". In particolare, si applicherà il valore medio fra i valori della forbice resa dall'OMI, riferita all'anno e al semestre in cui perverrà l'istanza da parte del cittadino. Al valore venale unitario, così determinato, si applicherà la percentuale del 20 %, quale incidenza percentuale del valore del terreno rispetto al valore dell'immobile costruito.

valore dato dal reddito dominicale

Per un'area non più classificata come agricola, in quanto ente urbano (trattandosi di area ceduta in diritto di superficie), ai fini della determinazione del reddito dominicale si fa riferimento al reddito agrario della coltura più redditizia della regione agraria in cui è inserito il bene.

Determinazione oneri di concessione del diritto di superficie già versati (Co)

Gli oneri concessori già versati dalle Cooperative verranno desunti dalle convezioni e dagli atti depositati negli archivi comunali.

Gli stessi verranno aggiornati utilizzando la maschera "Rivaluta" presente nel sito dell'ISTAT, reperibile al seguente indirizzo URL: <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/contenuti-interattivi/rivalutazioni>.

Richiesta informazioni

Per maggiori informazioni ci si può rivolgere al Comune di Pont Saint Martin, via Emile Chanoux n. 122, nella persona del Responsabile del Servizio Tecnico arch. Alessandro Benetazzo (0125/830628).

IL SINDACO
(Sig. Marco SUCQUET)

