

REGOLAMENTO

DISCIPLINA PER LE VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA E LE
TRASFORMAZIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O PROPRIETÀ IN
PIENA PROPRIETÀ NELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Approvato con delibera C.C. 85 del 04/07/2023

INDICE

TITOLO I	<u>PRINCIPI GENERALI</u>	
ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	Pag.2
ART. 2	APPLICAZIONE NORMATIVA	Pag.2
ART. 3	COMPETENZE	Pag.2
TITOLO II	<u>CLAUSOLE VINCOLISTICHE</u>	
ART. 4	VINCOLI – AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ	Pag.3
ART. 5	VINCOLI – AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE	Pag.3
TITOLO III	<u>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA</u>	
ART. 6	ALLOGGI REALIZZATI SU AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ	Pag.5
ART. 7	ALLOGGI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE	Pag.5
TITOLO IV	<u>TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN PIENA PROPRIETÀ</u>	
ART. 8	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI	Pag.7
ART. 9	VALIDITÀ DEI CORRISPETTIVI	Pag.7
TITOLO V	<u>TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ</u>	
ART.10	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ	Pag.8
ART.11	SOLA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI	Pag.8
ART.12	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E CONTESTUALE ELIMINAZIONE DEI VINCOLI	Pag.8
ART.13	VALIDITÀ DEI CORRISPETTIVI	Pag.9
	<u>DISPOSIZIONI FINALI</u>	
ART.14	RINVII	Pag.9
ART.15	ENTRATA IN VIGORE	Pag.9

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per la gestione delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n.167, o delle aree a queste assimilate ai sensi dell'art.51 della Legge 22 ottobre 1971, n.865, e loro successive modifiche ed integrazioni, per la costruzione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, già concesse in Diritto di Superficie o trasferite in Proprietà.

2. Più precisamente, col presente regolamento vengono disciplinati criteri e modalità per le cessioni, successive alla prima, degli alloggi realizzati su tali aree, nonché per la trasformazione del diritto di superficie e di proprietà delle aree stesse in piena proprietà.

ART. 2 – APPLICAZIONE NORMATIVA

1. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per tutte le procedure oggetto dello stesso.

2. Per la disciplina dei criteri per l'assegnazione delle aree comprese nel PEEP si rimanda ad altro specifico Regolamento dell'Ente.

ART. 3 – COMPETENZE

1. È di esclusiva competenza del Consiglio Comunale:

- consentire la trasformazione del diritto di superficie e di proprietà in piena proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali, previa individuazione delle relative aree (lotti) da alienare per quota millesimale corrispondente agli alloggi realizzati. Dette aree vengono inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale quale allegato al Bilancio di Previsione e quale parte integrante del Documento Unico di Programmazione.

- approvare l'acquisizione degli alloggi realizzati su aree in diritto di Proprietà, per i quali, al momento della cessione da parte dei proprietari, il Comune abbia deciso di esercitare il diritto di prelazione esistente in suo favore.

2. È di competenza della Giunta Comunale:

- esprimere la volontà dell'Amministrazione di esercitare o meno il diritto di prelazione esistente in suo favore, in caso di vendita di alloggi realizzati su aree in diritto Proprietà.

- approvare e rivalutare periodicamente i corrispettivi dovuti, per ogni singolo lotto, per la trasformazione del diritto di superficie o di proprietà in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli.

3. Sono attribuiti in modo esclusivo al Dirigente competente, in base al funzionigramma e/o ad altri atti di assegnazione:

- la determinazione del prezzo massimo di cessione e l'emanazione del decreto di autorizzazione alla vendita, per le cessioni di alloggi in diritto di superficie.

- la stipula dei contratti di alienazione delle aree oggetto di trasformazione del diritto di superficie o di proprietà in piena proprietà.

- la stipula dei contratti di trasformazione del diritto di superficie o di proprietà in piena proprietà e di rimozione dei vincoli.

TITOLO II – CLAUSOLE VINCOLISTICHE

ART. 4 – VINCOLI AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ

Le cessioni successive alla prima di alloggi realizzati su aree cedute in diritto di proprietà sono subordinate all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune di Rosignano Marittimo, che si estingue esclusivamente con la trasformazione del diritto di proprietà in piena proprietà, di cui al successivo art. 8.

ART. 5 – VINCOLI AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Per acquistare o avere in assegnazione o locazione alloggi realizzati sulle aree assegnate in diritto di superficie occorre il possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

1. - Essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione Europea o, se stranieri, essere titolari di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale ed esercitare una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
2. - Avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nel Comune di Rosignano Marittimo;
3. - Non essere titolari (nessuno dei componenti del nucleo familiare) di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel Comune di Rosignano Marittimo.

Si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile -intendendosi per tale la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre- non sia inferiore a:

- 30 mq per 1 persona
- 45 mq per 2 persone
- 55 mq per 3 persone
- 65 mq per 4 persone
- 75 mq per 5 persone
- 95 mq per 6 persone e oltre

4. - Non essere titolari (nessuno dei componenti del nucleo familiare) di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo sfitti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato, determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella di seguito riportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionalmente risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 del Comune di Rosignano Marittimo.

Componenti nucleo familiare	vani catastali
1	3
2	4
3	4.50
4	5
5	6
6 e oltre	7

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal capofamiglia, dal coniuge, anche se non convivente, e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi, nonché la famiglia costituita mediante unione civile.

Fanno parte, altresì, del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto richiedente.

In presenza di un alloggio intestato a più soggetti che intendano trasferirne la proprietà ad uno

solo di essi, il requisito della non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione deve ritenersi comunque soddisfatto quando l'acquirente risulti esclusivamente titolare della quota di comproprietà dell'alloggio stesso.

5. - Non aver ottenuto, in qualsiasi parte del territorio nazionale, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti a totale carico, o con il concorso, o con il contributo, o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico.

6. - Non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, e finché non intervenga l'eliminazione dei vincoli di cui ai successivi articoli 11 e 12, le cessioni successive alla prima di alloggi realizzati su area concessa in diritto di superficie, nonché le locazioni degli alloggi stessi, possono aver luogo solamente in favore di soggetti in possesso dei requisiti sopra richiamati, anche in deroga a quanto previsto nella convenzione originaria.

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA

ART. 6 – ALLOGGI REALIZZATI SU AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Le cessioni successive alla prima degli alloggi realizzati su aree cedute in diritto di proprietà, anche in deroga a quanto previsto nelle convenzioni stipulate tra Comune e Cooperative o Imprese assegnatarie di aree PEEP prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, possono avvenire –dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento– in favore di chiunque ed al prezzo concordato liberamente tra le parti, con l'unico vincolo del diritto di prelazione in favore del Comune di Rosignano Marittimo.

A tal fine, il proprietario che intenda vendere l'alloggio, deve darne preventiva comunicazione al Comune, indicando il prezzo di vendita.

Entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta, la Giunta Comunale si esprime in merito alla volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione.

Nel caso in cui l'Amministrazione decida di non esercitare tale diritto, viene autorizzata la cessione al prezzo dichiarato nella richiesta di autorizzazione, che deve parimenti risultare dal contratto di compravendita.

Copia del contratto di compravendita deve essere trasmessa al Comune, dopo la sottoscrizione.

Nel caso in cui l'Amministrazione decida di esercitare tale diritto, il Consiglio Comunale delibera l'acquisizione dell'alloggio al prezzo indicato dal proprietario.

L'obbligo di cui sopra trova applicazione fino a quando non intervenga la trasformazione del diritto di proprietà in piena proprietà, di cui al successivo articolo 8.

ART. 7 – ALLOGGI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Le cessioni successive alla prima di alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie nonché le locazioni degli alloggi stessi, possono aver luogo –dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento– solamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti, richiamati all'art.5 del presente Regolamento, e ad un prezzo non superiore al prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune ai sensi della normativa vigente.

A tal fine, il proprietario dell'alloggio deve comunicare al Comune la volontà di cedere l'alloggio stesso, indicando le generalità degli acquirenti, e richiedere la preventiva autorizzazione alla vendita, previa determinazione del prezzo massimo di cessione. Alla richiesta deve essere allegata la dichiarazione degli acquirenti in merito al possesso dei requisiti previsti.

Entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta, il dirigente del Settore competente, accertato il possesso dei requisiti da parte degli acquirenti, con apposito decreto autorizza la vendita, determinando altresì il prezzo massimo di cessione.

Analogamente, il proprietario dell'alloggio deve comunicare al Comune la volontà di locare l'alloggio stesso, indicando le generalità del conduttore, e richiedere la preventiva autorizzazione alla locazione, previa determinazione del prezzo massimo di locazione.

La determinazione del prezzo massimo di vendita, o di locazione, viene effettuata prendendo per riferimento i valori stabiliti, per il Comune di Rosignano Marittimo, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio:

- 1- il prezzo per gli **appartamenti** è calcolato in relazione al valore massimo di mercato delle abitazioni di tipo economico per la singola microzona di riferimento;
- 2- Per i **terrazzi**, sul prezzo di cui al punto precedente è applicata una decurtazione del 75%;
- 3- Per le **cantine**, i **sottotetti agibili** e i **ripostigli esterni**, sempre in relazione del prezzo di cui al punto 1, è applicata una decurtazione del 70%;
- 4- Per le **autorimesse** il prezzo è calcolato in relazione al valore minimo delle autorimesse per la singola microzona di riferimento;
- 5- Per i **posti auto**, il prezzo è calcolato in relazione al valore dell'autorimessa per la singola microzona di riferimento, decurtato del 60%;
- 6- Per i **fondi commerciali** il prezzo è determinato in base al valore massimo di mercato secondo le singole attività cui sono destinati i fondi in relazione alle singole microzone.

Per gli alloggi ricadenti nelle microzone descritte dall'O.M.I. che non prevedono abitazioni di tipo economico, il prezzo massimo di cessione è calcolato in relazione al valore minimo di mercato delle abitazioni di tipo civile per la singola microzona di riferimento.

Gli obblighi di cui sopra trovano applicazione per tutto il periodo di durata della convenzione con la quale è stato concesso il diritto di superficie, laddove non intervenga l'eliminazione dei vincoli di cui ai successivi articoli 11 e 12.

TITOLO IV – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN PIENA PROPRIETÀ

ART. 8 – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

Ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n.448, ss.mm.ii., il Comune può cedere in piena proprietà le aree cedute in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, ss. mm. ii.

La trasformazione del diritto di proprietà in piena proprietà può avvenire, per i lotti preliminarmente individuati dal Comune, a seguito di richiesta da parte del singolo proprietario dell'alloggio e relative pertinenze, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio stesso, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del richiamato art. 31, legge 448/1998, ss.mm.ii.

La trasformazione è subordinata alla stipula di un atto pubblico, da registrare e trascrivere ai sensi di legge, con il quale viene estinto il diritto di proprietà ed acquisita la piena proprietà dell'alloggio.

Con la trasformazione del diritto di proprietà in piena proprietà viene, altresì, rimosso qualsiasi vincolo che limiti la possibilità di vendita e di fruibilità delle singole unità abitative e loro pertinenze.

Il corrispettivo della trasformazione è comprensivo anche dell'importo dovuto per l'eliminazione dei vincoli.

ART. 9 – VALIDITÀ DEI CORRISPETTIVI

I corrispettivi dovuti per ogni singolo lotto in applicazione del comma 48 sopra citato, sono approvati e rivalutati annualmente dalla Giunta Comunale.

Sulla scorta dei valori approvati dalla Giunta Comunale per il lotto di riferimento, l'importo dovuto dal singolo proprietario dell'alloggio è determinato, con apposito decreto dirigenziale, in relazione ai millesimi corrispondenti all'alloggio stesso.

Detto importo ha validità di 90 giorni dalla comunicazione al proprietario dell'avvenuta determinazione; se entro tale termine non si procede alla sottoscrizione del relativo contratto per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, l'importo stesso può essere rideterminato in esito alla eventuale rivalutazione da parte della Giunta.

TITOLO V – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ

ART. 10 – SOLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ

Ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ss.mm.ii, il Comune può cedere in piena proprietà le aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 865/1971, ss.mm.ii.

La trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà può avvenire, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, per i lotti preliminarmente individuati dal Comune ed inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, a seguito di richiesta da parte del singolo proprietario dell'alloggio e relative pertinenze, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio stesso, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dalla Giunta Comunale ai sensi del comma 48 del richiamato art. 31, legge 448/1998, ss.mm.ii.

La trasformazione è subordinata alla stipula di un atto pubblico, da registrare e trascrivere ai sensi di legge, con il quale viene estinto il diritto di superficie ed acquisita la piena proprietà dell'alloggio, in quanto comprensiva anche della proprietà della relativa area, per la quota corrispondente ai millesimi dell'alloggio stesso.

Con la sola trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, permangono tutti i vincoli derivanti dalla convenzione originaria che limitano la possibilità di vendita e di fruibilità delle singole unità abitative e loro pertinenze (determinazione del prezzo massimo di cessione, determinazione del canone massimo di locazione, nonché i vincoli di natura soggettiva richiamati all'art.5 del presente Regolamento).

ART. 11 – SOLA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

Ai sensi del comma 49-bis dell'art.31 della richiamata legge 448/1998, i proprietari di alloggio realizzato in area concessa in diritto di superficie possono richiedere anche la sola eliminazione dei vincoli derivanti dalla convenzione originaria, che limitano la possibilità di vendita e di fruibilità delle singole unità abitative e loro pertinenze (determinazione del prezzo massimo di cessione, determinazione del canone massimo di locazione, nonché i vincoli di natura soggettiva richiamati all'art.5 del presente Regolamento).

I vincoli di cui al comma precedente possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da registrare e trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La richiesta di rimozione dei vincoli può essere presentata anche dalle persone fisiche che vi abbiano interesse, sebbene non più titolari di diritti reali sul bene immobile.

L'importo da corrispondere per la rimozione dei vincoli suddetti è determinato dalla Giunta applicando le modalità previste dal D.M. 28/09/2020, n.151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" (pubblicato nella Gazz. Uff. 10 novembre 2020, n.280).

Con la sola eliminazione dei vincoli, non si ha la trasformazione in piena proprietà e l'alloggio, e relativa pertinenza, restano in diritto di superficie.

ART. 12 – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E CONTESTUALE ELIMINAZIONE DEI VINCOLI

Possono essere richiesti contestualmente la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, di cui al precedente art.10, e l'eliminazione dei vincoli derivanti dalla convenzione originaria, che limitano la possibilità di vendita e di fruibilità delle singole unità abitative e loro pertinenze (determinazione del prezzo massimo di cessione, determinazione del canone massimo di locazione, nonché i vincoli di natura soggettiva richiamati all'art.5 del presente Regolamento), di cui al precedente art.11.

La trasformazione, con contestuale eliminazione dei vincoli, è subordinata alla stipula di un atto pubblico, da registrare e trascrivere ai sensi di legge, con il quale viene estinto il diritto di

superficie ed acquisita la piena proprietà dell'alloggio, in quanto comprensiva anche della proprietà della relativa area per la quota corrispondente ai millesimi dell'alloggio stesso, e vengono eliminati tutti i vincoli convenzionali.

L'importo da corrispondere per la trasformazione e contestuale eliminazione dei vincoli è dato dalla somma dei corrispettivi di cui ai precedenti articoli 10 e 11.

A seguito della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con contestuale eliminazione dei vincoli convenzionali, l'alloggio può essere ceduto liberamente a chiunque ad un prezzo concordato tra le parti.

ART. 13 – VALIDITÀ DEI CORRISPETTIVI

I corrispettivi dovuti per ogni singolo lotto, in applicazione del comma 48 sopra citato, sono approvati e rivalutati annualmente dalla Giunta Comunale.

Sulla scorta dei valori approvati dalla Giunta Comunale per il lotto di riferimento, l'importo dovuto dal singolo proprietario dell'alloggio è determinato, anche con riferimento all'applicazione delle percentuali previste agli articoli precedenti, con apposito decreto dirigenziale, in relazione ai millesimi corrispondenti all'alloggio stesso.

Detto importo ha validità di 90 giorni dalla comunicazione al proprietario dell'avvenuta determinazione; se entro tale termine non si procede alla sottoscrizione del relativo contratto, per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, l'importo stesso può essere rideterminato in esito ad eventuali rivalutazioni da parte della Giunta.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 14 – RINVII

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico, nonché alle norme di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel Codice Civile ed ai contenuti del Regolamento per l'alienazione e la gestione degli immobili comunali dell'Ente.

ART. 15 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.