

**CESSIONE IN PROPRIETA’
DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER
L’ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE NONCHE’ DEL CANONE DI LOCAZIONE**

BENEFICIARI

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 (uffici e locali commerciali) realizzati in aree comprese nel PEEP della zona San Valentino in Cisterna di Latina, già concesse in diritto di superficie.

RIMOZIONE DEI VINCOLI E PREZZO

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, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 della Legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i. e secondo il metodo stabilito con Decreto 28 Settembre 2020, n.151 del Ministero dell'economia e delle Finanze. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

TRASFORMAZIONE

La stipula della nuova convenzione, secondo le modalità e calcoli di seguito specificati, avviene a richiesta del singolo proprietario che intenda trasformare il diritto di superficie in piena proprietà ed avrà i seguenti effetti:

- se il tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione è pari o superiore a venti e/o rimuovere i vincoli di inalienabilità ovvero gli obblighi di alienazione alle condizioni riportate nella convenzione originaria, è pari o superiore ad anni 20 diventeranno da subito proprietari delle aree e privi di vincoli alla libera vendita e locazione degli immobili;
- se il tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzioni è pari o superiore a venti e/o rimuovere i vincoli di inalienabilità ovvero gli obblighi di alienazione alle condizioni riportate nella convenzione originaria, è inferiore ad

anni 20 diventeranno da subito proprietari delle aree ma dovranno attendere la scadenza delle nuove convenzioni per poter vendere o locare gli immobili senza limiti.

METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree ricadenti nel Piano di Zona San Valentino è stato determinato avvalendosi:

- delle tabelle approvate dal Comune di Cisterna di Latina, giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 12/03/2009;
- delle disposizioni dettate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i. e come da ultimo modificata dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.151 del 28/09/2020 e dall'articolo 22-bis Legge 29/07/2021 n.108.

Il parametro da utilizzarsi per la definizione dell'importo definitivo è la quota millesimale nel caso di unità immobiliari ubicati in palazzine e case in linea o comunque immobili costituiti in condominio o la superficie di proprietà esclusiva nel caso di unità immobiliari in case a schiera o villette.

RIMOZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITÀ OVVERO GLI OBBLIGHI DI ALIENAZIONE ALLE CONDIZIONI RIPORTATE NELLA CONVENZIONE ORIGINARIA- METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Così come previsto dal comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23/12/1998, n. 448 e s.m.i. sarà anche possibile procedere all'eliminazione 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 all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie.

Per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli su menzionati il Settore 4 – Ufficio Patrimonio farà riferimento a quanto stabilito dal Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151.

ATTI DI TRASFORMAZIONE E FORME DI PAGAMENTO

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e eliminazione 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 sono stipulati con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà mediante stipula di nuova convenzione dovrà essere versato in due soluzioni:

- la prima (pari al 25% dell'importo dovuto) quale acconto, al momento della formale accettazione;
- il saldo (pari al 75% dell'importo dovuto) alla data della stipula della nuova convenzione.

Al momento della presentazione dell'istanza per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di inalienabilità dovranno essere versati dal richiedente i diritti di segreteria e di istruttoria stabiliti in € 150,00.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E ACCETTAZIONE

La domanda per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di inalienabilità dovrà essere presentata su appositi modelli elaborati dal Settore 4 - Ufficio Patrimonio, i quali potranno essere direttamente ritirati dai richiedenti e/o scaricati presso il sito internet del Comune di Cisterna di Latina www.comune.cisterna.latina.it

Detti modelli opportunamente compilati dovranno essere presentati presso l'ufficio protocollo del Comune, corredati dai seguenti documenti:

- Copia del titolo di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della richiesta e copia degli eventuali atti di acquisto successivi;
- Copia delle tabelle millesimali (debitamente approvate dall'Assemblea del Condominio) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della unità immobiliare interessata;
- Copia della planimetria catastale, in scala esatta, relativa alla unità immobiliare interessata e relative pertinenze (autorimessa, soffitta ecc.);
- Riferimenti della Concessione edilizia o del Permesso a Costruire in sanatoria ovvero della domanda di condono presentata;
- Copia del versamento dei diritti di istruttoria;
- Copia documento d'identità del richiedente.

Il Settore 4 - Ufficio Patrimonio provvederà ad istruire la pratica e a comunicare al richiedente l'importo da pagare e le modalità di pagamento.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 30 giorni dalla data del suo ricevimento pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 25% del corrispettivo a titolo di anticipo e nominare eventualmente un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg, nel giorno e all'ora che dovranno concordarsi con il Dirigente del Settore 4 Lavori pubblici, delegato alla sottoscrizione dell'atto o della scrittura privata autenticata per il Comune. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il richiedente dovrà versare la rata di saldo, pari al restante 75%.

SPESE

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 sono a carico del richiedente.

Negli anni 2022 e 2023 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione 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, sarà consentita anche attraverso scrittura privata autenticata effettuata presso il Comune.