



CITTÀ DI BRA
PROVINCIA DI CUNEO
Piazza Caduti Libertà 14 – 12042 BRA

RIPARTIZIONE FINANZIARIA – UFFICIO PATRIMONIO
Tel: 0172.438239/125 – fax: 0172.44333

OGGETTO: EDILIZIA POPOLARE CONVENZIONATA. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALITÀ SU ALLOGGI IN PROPRIETÀ. SCHEMA ITER PROCEDURALE.

Il presente atto disciplina, in esecuzione degli indirizzi di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 52/2013 che ha stabilito l'intendimento del Comune di Bra ad operare la trasformazione in questione a tutti i soggetti (proprietari e/o assegnatari) potenzialmente interessati che ne facciano richiesta, i procedimenti di cui all'Articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii., per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

A. Avvio del procedimento

1. Gli interessati ad operare la trasformazione presentano al competente ufficio comunale (attualmente l'Ufficio Patrimonio della Ripartizione Finanziaria) propria istanza, redatta sulla base della modulistica predisposta dall'ufficio, a cui deve essere obbligatoriamente allegata la documentazione di seguito elencata:
 - a) copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;
 - b) ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria, pari ad € 150,00 (in caso di istanza congiunta di più interessati appartenenti allo stesso stabile, € 150,00 ogni 10 alloggi);
 - c) copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale del/i richiedente/i.
2. Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazione del corrispettivo sulla base dei criteri di seguito specificati sulla base degli indirizzi di cui alla precitata deliberazione consiliare; a tal fine il personale incaricato potrà provvedere ad effettuare le verifiche che riterrà necessarie, anche mediante sopralluoghi presso i lotti interessati.
3. Entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dal ricevimento di tutta la documentazione necessaria, l'ufficio comunale preposto provvede a comunicare la determinazione del corrispettivo.

B. Determinazione del corrispettivo.

1. La determinazione del corrispettivo per la trasformazione e/o per la cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà, avviene in base a quanto stabilito dall'art. 31 della L. 448/98 e

ss.mm.ii., secondo gli indirizzi ed i criteri previsti dalla D.C.C. n. 52/2013, in conformità ai conseguenti provvedimenti attuativi della Giunta Comunale, sulla base dei seguenti elementi:

- a) valore del sedime: corrispondente all'indennità che spetterebbe attualmente per l'esproprio dell'area stessa; esso viene definito in misura pari al valore venale del terreno del lotto edificabile, e comunque in misura non inferiore al valore minimo determinato dall'ultima deliberazione della Giunta comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, o imposta comunale corrispondente, aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo della vita a partire dalla data della suddetta deliberazione.
- b) corrispettivo già versato: tale dato, depurato dei costi di urbanizzazione, viene desunto dai contratti di cessione stipulati ed aggiornato con l'indice ISTAT del costo della vita.
- c) corrispettivo lotto edificabile: pari al 60% del valore calcolato come differenza tra il valore del sedime (punto a) ed il corrispettivo già versato ed aggiornato all'attualità (punto b).
- d) corrispettivo per unità immobiliare: viene calcolato ripartendo l'importo di cui al precedente punto 3, in base alle tabelle millesimali di proprietà dell'edificio realizzato.

C. Accettazione della proposta e formalizzazione

1. Entro il termine di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione di cui al punto A3, viene formalmente comunicata al richiedente la proposta predisposta con l'indicazione del corrispettivo e, qualora ne ricorrano i presupposti, dello schema della nuova convenzione da sottoscrivere ai sensi dei commi 46 e seguenti dell'art. 31 della Legge 448/98.
2. L'interessato entro 3 (tre) mesi dal ritiro della documentazione di cui al punto precedente, deve provvedere a inviare formale accettazione ed impegno a procedere alla stipula dell'atto, utilizzando il modulo allegato F, corredato dalla ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari almeno al 20% del corrispettivo totale di cui al punto A3, a titolo di caparra. Decorso i due mesi di cui sopra, il corrispettivo sarà ricalcolato in base agli indici ISTAT disponibili, con cadenza mensile.
3. Con provvedimento dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà determinata la cessione della proprietà dell'area in proporzione alla quote possedute ovvero la rimozione dei vincoli convenzionali oggetto del procedimento in corso, da formalizzarsi con atto notarile a cura e spese dell'interessato.
4. Il corrispettivo inerente la trasformazione in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, al netto della quota del 20% precedentemente versata a titolo di caparra, e decurtato della somma relativa ai diritti di segreteria precedentemente versati, dovrà essere versato alla stipula dell'atto.
5. La somma di cui al punto precedente può essere rateizzata per un massimo di tre rate semestrali di pari importo, di cui la prima alla sottoscrizione dell'atto. In questo caso dovranno essere corrisposti gli interessi legali per le somme rateizzate e dovrà essere presentata apposita garanzia finanziaria (fideiussione bancaria o polizza fideiussoria).
6. La validità del corrispettivo determinato ha durata di un anno decorrente dalla determinazione di cui al precedente punto C3. Entro detto termine dovrà quindi essere fissata la data di stipulazione dell'atto di cessione e dell'eventuale nuova convenzione.

7. In caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto rispetto ai termini fissati, si applicano gli interessi calcolati al saggio legale per il periodo dalla data in cui avrebbe dovuto avvenire il pagamento alla data dell'effettivo pagamento.
8. Tutti gli oneri e le spese inerenti e conseguenti la trasformazione dei vincoli convenzionali e del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di trascrizione e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato, che ha facoltà di indicare il notaio davanti al quale stipulare i conseguenti atti.
9. In caso di mancata conclusione del procedimento per causa imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.