



Comune di Portoscuso

Provincia del Sud Sardegna

Area Tecnica

DISCIPLINARE AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI IN RECEPIMENTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE IN MATERIA COMMII 49BIS, 49TER, 49QUARTER DELL'ART. 31 DELLA LEGGE N. 448/1998 E SS.MM.II ED IN CONFORMITA' AL DECRETO DEL MEF N. 151 DEL 28/09/2020 E SS.MM.II

Premesso che:

- con delibera del consiglio comunale n. 32 del 20/09/2024 è stato approvato la modifica ed integrazione al regolamento comunale di assegnazione delle aree edificabili nei piani di zona (ex legge 18/04/1962 n. 167) inerente affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii;
- con delibera del consiglio comunale n. 33 del 20/09/2024 è stato approvato lo schema tipo di convenzione per l'affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P;

Art. 1 – Oggetto del disciplinare e finalità

1. Il presente disciplinare ha per oggetto:

a) L'affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P.

b) il criterio di calcolo del corrispettivo per la sola cancellazione dei limiti massimi di prezzo di vendita e di locazione, nonché di tutti i requisiti soggettivi, ai sensi e per gli effetti dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii che gli assegnatari dovranno versare al Comune di Portoscuso. L'importo calcolato non contempla gli eventuali oneri di conguaglio per la concessione del diritto di superficie.

2. Il Comune di Portoscuso è dotato di Piano attuativo per l'edilizia economica e popolare, Piani di Zona approvati ai sensi della L. 167/62 e ss.mm. o interventi ad essi assimilati e approvati ai sensi degli artt. 50 o 51 della L. 865/71 o dell'art. 33 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. Il Comune in fase gestionale, mediante convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/1971 e ss.mm.ii., ha concesso ai vari Enti attuatori/Soggetti privati il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni sulle aree edificabili individuate all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1 al fine della realizzazione di alloggi di tipo economico popolare (in regime di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata).

3. Il presente disciplinare prevede, in forza delle Delibere di Consiglio Comunale indicate in premessa, e più precisamente la modifica ed integrazione del "Regolamento Comunale di Assegnazione delle Aree Edificabili nei Piano di Zona (Legge 18/04/1962 n. 167)", di cui al nuovo articolo 5 bis del medesimo regolamento, la possibilità per gli attuali assegnatari, enti attuatori/concessionari o loro aventi causa, *(i quali siano in regola con i vincoli convenzionali già assunti e previo pagamento dei corrispettivi dovuti a totale copertura dei costi legittimi di espropriazione e di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche ed amministrative accessorie, imposte e tasse comprese)*, di richiedere l'affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P;

Art. 2 – Soggetti ammessi

1. Possono ottenere l'affrancazione dei vincoli dei limiti di prezzo di vendita e di locazione e di tutti i requisiti soggettivi in relazione alle unità immobiliari in proprietà superficaria, i soggetti singoli, nello specifico gli assegnatari singoli cittadini o aventi causa dagli enti attuatori, le persone giuridiche, nonché gli enti, che siano proprietari superficiali di alloggi e/o unità immobiliari a diversa destinazione (servizi privati, commerciale, uffici, studi professionali, locali artigianali), realizzati nelle aree comprese nelle zona P.E.E.P del territorio comunale.

2. Sono altresì ammessi, in generale, tutti gli attuali proprietari superficiali delle unità immobiliari, anche se successivi aventi causa dagli acquirenti dagli enti attuatori, purché gli atti di compravendita stipulati non siano totalmente o parzialmente affetti da nullità (espressa o virtuale) per violazione di norme di legge inderogabili (norme imperative) o annullabili per violazione di norme di legge o dei patti convenzionali di assegnazione in diritto di superficie delle aree dal Comune. La condizione fondamentale di ammissibilità, in tale fattispecie, è che non vi siano cause di irregolarità.

3. Qualora vi siano cause ostative al consolidamento dovute alla presenza di criticità riconducibili alle problematiche di cui al precedente comma, si dovrà preliminarmente verificare la percorribilità delle disposizioni di cui ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quarter dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii. con le modalità di cui al Regolamento attuativo approvato con Decreto del Ministeriale dell'Economia e delle Finanze (MEF) del 28.09.2020, n. 151, pubblicato il 10.11.2020 nella GU S.G. n. 280 e in vigore dal 25.11.2020.

Art. 3 - Attività informativa

1. L'Amministrazione Comunale potrà organizzare una preventiva campagna di sensibilizzazione per rendere noto ai soggetti interessati il proprio intendimento ad operare la trasformazione in questione, fornendo una corretta seppur sintetica informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi della stessa.

2. Nello specifico, le informazioni relative al procedimento oggetto del presente disciplinare saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, in cui sarà pubblicata la modulistica e la documentazione informativa.

Art. 4 – Richiesta – Attivazione della procedura

1. Il procedimento si attiva di norma ad istanza diretta di parte, con la presentazione al Comune della richiesta di affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P, utilizzando l'apposito modello reperibile sul sito istituzionale come specificato al precedente art. 3.

2. L'istanza, in bollo, deve essere corredata, per ogni unità immobiliare (alloggi o servizi privati), dei seguenti documenti:

- copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità;
- copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i, completo di estremi di registrazione e trascrizione, più quietanze di pagamento relative a versamenti al Comune di Portoscuso per l'acquisizione del diritto di superficie ed eventuali ulteriori somme già versate in acconto o a saldo dell'eventuale conguaglio già richiesto e/o copia dell'ultimo atto di trasferimento del diritto di superficie;
- copia della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia dell'Entrata relativa alla/e unità immobiliare/i interessata, conforme alla Concessione edilizia/Permesso di Costruzione e sue varianti o altro titolo edilizio abilitativo, oggetto dell'istanza (qualora non disponibile poiché si deve procedere con la rettifica dell'accatastamento: la copia della planimetria sarà consegnata prima della stipulazione dell'atto pubblico integrativo);
- Estremi della Licenza Edilizia/Concessione edilizia/Permesso di Costruzione, in generale, del titolo abilitativo con la quale è stato edificato l'immobile;
- copia della tabella dei millesimi di proprietà relativamente ai lotti plurifamiliari, con particolare riferimento ai lotti con tipologia in linea o a torre (non è richiesta la tabella millesimale per i lotti plurifamiliari ma con tipologia edilizia a schiera);
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria di €. 15,00 Causale: Diritti segreteria - affrancazione vincoli sui limiti massimi prezzo di vendita e canone di locazione e sui requisiti soggettivi da effettuarsi con pagoPA mediante l'accesso all'area dedicata sul sito istituzionale dell'Ente al presente link:
<https://www.comune.portoscuso.ci.it/it/servizi-online/pago-pa>.

6. In caso di richiesta incompleta, il Comune si riserva la facoltà di richiederne la regolarizzazione e l'integrazione.

7. La richiesta, in bollo, deve essere presentata mediante lettera raccomandata A/R ovvero mediante consegna direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune o tramite PEC dell'ufficio protocollo.

Art. 5 – Comunicazione corrispettivo e accettazione

1. Il Comune, provvederà entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di affrancazione dei vincoli, se completa, o dal giorno del completamento della stessa, a trasmettere al richiedente, mediante lettera raccomandata A/R, o notifica a mezzo messo comunale effettuata all'indirizzo indicato nella richiesta, o a mezzo PEC, la quantificazione del corrispettivo determinato secondo le modalità di calcolo previste dal successivo art. 9.

2. Il richiedente entro i 180 giorni successivi alla suddetta comunicazione, dovrà inviare a mezzo lettera A/R ovvero direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune, ovvero a mezzo PEC dell'ufficio protocollo, l'accettazione formale della determinazione complessiva del corrispettivo.

3. Decorso inutilmente il suddetto termine la domanda si intende decaduta e il corrispettivo comunicato non più valido. In ogni caso è fatta salva la possibilità di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui al precedente art. 4.

Art. 6 – Formalizzazione e atti di trasformazione

1. L'affrancazione sarà formalizzata con atto pubblico integrativo registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dello schema tipo, approvato con D.C. n. 33 del 20/09/2024 che dovrà essere approvato con atto gestionale da parte del Responsabile dell'ufficio competente e da redigersi in conformità ai criteri approvati espressamente dal Consiglio Comunale, unitamente al presente disciplinare.

2. La stipulazione dell'atto dovrà avvenire, di norma, entro 180 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione formale del corrispettivo di cui all'art. 5, tramite ufficiale rogante individuato dal richiedente.

Art. 7 – Spese

1. Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti all'affrancazione, saranno a carico dell'assegnatario richiedente.

Art. 8 – Versamento del corrispettivo di affrancazione dei vincoli di cancellazione dei massimali di vendita e locazione e dei requisiti soggettivi

1. Il corrispettivo di affrancazione dei vincoli di cancellazione dei massimali di vendita e locazione e dei requisiti soggettivi deve essere versato a saldo contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico mediante pagoPA intestato al Comune di Portoscuso.

Art. 9 – Quantificazione del corrispettivo

1. Il corrispettivo dovuto per affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P, sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento ai criteri di calcolo indicati nello schema tipo di perizia allegata alla presente.