



Comune di
CRESPINA LORENZANA

Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO INERENTE LA PROCEDURA E CRITERI
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE P.E.E.P.**

* * * * *

EDILIZIA ECONOMICA CONVENZIONATA

(piani di zona ai sensi della Legge 18 maggio 1962 n. 167)

**TRASFORMAZIONE DELLE AREE GIA' CONCESSE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE PRECEDENTEMENTE ALLA LEGGE 179/92**

(legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50)

SOMMARIO

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO

Articolo 2 - BENEFICIARI

Articolo 3 – COMUNICAZIONE INIZIATIVA

Articolo 4 - DOMANDE

Articolo 5 - ACCETTAZIONE

Articolo 6 - SPESE

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 - QUOTA MILLESIMALE

Articolo 9 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Articolo 10 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT

CAPO III° - CORRISPETTIVO

Articolo 11 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Articolo 12 – VALORE VENALE DEL BENE

Articolo 13 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n.167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 47-48 della Legge n. 448 del 23/12/1998.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1, già concesse in diritto di superficie.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE INIZIATIVA

Il Comune provvederà sulla base di quanto previsto nel programma delle alienazioni e valorizzazioni alla pubblicazione di specifico avviso approvato con determinazione attinente alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di cui all'art.1. Tale avviso conterrà la relativa modulistica nonché i tempi per la presentazione delle domande, le modalità di adesione con l'indicazione dell'ufficio competente.

Articolo 4 – DOMANDE

Le domande per la trasformazione del regime giuridico delle aree da "diritto di superficie" in "diritto di proprietà", devono essere presentate compilando l'apposita modulistica, che verrà pubblicata sul sito istituzionale del comune <https://www.comune.crespinalorenzana.pi.it> accompagnata dagli allegati obbligatori come riportati all'interno della domanda, attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione.

E' dovuto dal parte del richiedente al momento della presentazione della domanda il versamento dell'importo di Euro 100,00 quali diritti di segreteria ed istruttoria.

Articolo 5 – ACCETTAZIONE

a) Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui all'art. 4, provvederà al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta, con posta elettronica certificata o lettera raccomandata, di integrazione degli atti e delle informazioni mancanti interrompendo così il suddetto termine. Dalla data di integrazione degli atti/documenti richiesti decorreranno nuovamente sessanta giorni per il calcolo del corrispettivo. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da versare all'ente.

b) Il beneficiario dovrà successivamente accettare le proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione pena la decadenza dell'offerta, e contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo, e procedere alla nomina di un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg., nel giorno e nell'ora previamente concordati con il Comune. La rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo, di cui all'art. 7 del presente regolamento, entro il termine fissato per l'atto comporterà la perdita della caparra (pari al 20% del corrispettivo) che sarà incamerato nelle casse del comune.

Articolo 6 – SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali (imposte catastali, ipotecarie, di registro e di bollo) e notarili, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sono a totale carico del richiedente.

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale o tramite bonifico bancario previo rilascio di quietanza di versamento, in tal caso la quietanza deve essere esibita al Notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno sette giorni prima della data fissata per il rogito oppure contestualmente all'atto notarile tramite assegno circolare.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 - QUOTA MILLESIMALE

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie oggetto di vendita della medesima unità immobiliare con la superficie complessiva vendibile del fabbricato di cui fa parte (sono escluse le parti a comune) così come risultanti dagli atti catastali.

Articolo 9 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della sottoscrizione della convenzione o realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 10 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'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 di stipula dell'atto di cessione delle aree.

CAPO III° - CORRISPETTIVO

Articolo 11 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Legge n. 147/2013, art. 1 comma 392, ha riformato e modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448, in merito al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il richiamato art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, nella formulazione attualmente in vigore, stabilisce che *“il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo*

dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47".

A tal fine questo ente provvederà a determinare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in misura pari al **50%** del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Articolo 12 – VALORE VENALE DEL BENE

Il valore venale del bene sarà determinato in base all'anno in cui verrà attuato il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo le modalità riportate negli articoli precedenti, facendo riferimento ai valori venali dei singoli ambiti territoriali edificabili (aree, comparti, UTOE) approvati ai sensi dell'art. 60 del Regolamento IUC/IMU dall'ufficio tributi di questo ente, quali valori orientativi base di riferimento per mq di superficie utile lorda (SUL) per le aree edificabili poste nelle zone limitrofe e nell'UTOE ove insiste il fabbricato e l'area oggetto di trasferimento. In assenza di valori aggiornati, come sopra riportato, saranno applicati gli ultimi valori utili adottati.

Tale valore sopra riportato espresso in €/mq di SUL (superficie utile lorda) dovrà essere moltiplicato ad un parametro di riferimento ottenuto dal volume complessivo del fabbricato insistente sull'area in questione, decurtato del 20% in considerazione delle parti comuni quale incidenza delle superfici non computabili ai fini della determinazione della SUL, e diviso 3 quale coefficiente di ragguaglio che tenga conto di un'altezza interpiano pari a 3 metri.

Articolo 13 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Definito il valore venale di riferimento dei singoli ambiti territoriali edificabili, come riportato negli artt. 11 e 12 del presente regolamento, il **corrispettivo per ogni unità immobiliare** sarà determinato nel seguente modo:

$$C \text{ Vt} = [(Vv \times 0,5) - Oc] \times Mp$$

C Vt = Corrispettivo Valore di trasformazione;

Vv = Valore venale del bene (*calcolato secondo quanto riportato nell'art. 12*);

0,5 = riduzione pari al 50% (*vedasi quanto riportato nell'art. 11*);

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie previsti, e già versati, dalla convenzione di assegnazione, atualizzati e rivalutati ai fini ISTAT;

Mp = quota millesimale di ogni unità immobiliare (mill./1000) (*informazione fornita dal richiedente – art. 8*).