



COMUNE DI TERRALBA

(Provincia di Oristano)

*Regolamento per l'accesso alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per gli immobili inclusi nei P.E.E.P. e criteri per la determinazione dei corrispettivi.
(Articolo 31, comma 45 e seguenti, Legge 23.12.1998, n. 448)*

Allegato A

INDICE

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

	Pagina
Articolo 1	3
Articolo 2	3
Articolo 3	3
Articolo 4	3
Articolo 5	4
Articolo 6	4
Articolo 7	5

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8	6
Articolo 9	6
Articolo 10	6
Articolo 11	6
Articolo 12	7
Articolo 13	7

CAPO III° - QUANTIFICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Articolo 14	8
Articolo 15	8

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO

Il presente regolamento ha per oggetto 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 P.E.E.P.), 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 legge n. 865 del 1971, nonché i criteri per la loro cessione.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà restano comunque in essere i vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione presenti nella convenzione originaria di costituzione del diritto di superficie, per tutto il periodo residuo rispetto alla durata prevista dalla stessa convenzione originaria. Per la rimozione di detti vincoli occorre presentare istanza, ai sensi dell'articolo 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998, come previsto dall'apposito regolamento adottato dal Comune (Allegato B).

Articolo 2 - SOGGETTI BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà delle aree, di cui al precedente articolo 1, 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 realizzati esclusivamente in aree comprese nei Piani di Zona, di cui al richiamato articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Articolo 3 - INFORMAZIONI

Il Comune, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico comunale, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva.

I beneficiari interessati potranno reperire, presso gli sportelli comunali o nel sito internet del Comune, le informazioni per l'adesione, la relativa modulistica e la documentazione da allegare a corredo della richiesta.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale, i beneficiari interessati, potranno avere direttamente informazioni circa il corrispettivo da versare, relativo al proprio alloggio, determinato secondo le modalità di calcolo previste dal successivo Capo III°.

Articolo 4 - PRESENTAZIONE RICHIESTA

La richiesta per l'acquisto in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie ed identificate al precedente articolo 1, devono essere presentate dai singoli proprietari dell'alloggio o da altro soggetto titolato alla richiesta, come individuati al precedente articolo

2, mediante la compilazione dell'apposito modello, denominato "Modello n. 1", disponibile presso gli sportelli comunali o nel sito internet del Comune.

La richiesta, redatta sull'apposito "Modello n. 1" e con allegata tutta la documentazione richiesta a corredo, dovrà essere presentata presso l'Ufficio Protocollo del Comune.

Al fine della trasformazione, in caso di edifici unifamiliari aggregati a schiera, l'area oggetto di richiesta dovrà essere identificata nel catasto terreni in modo univoco. Qualora, al fine della sua esatta identificazione, si rendesse necessario provvedere al frazionamento della stessa, tale incombenza dovrà essere effettuata a totale cura e spese del beneficiario richiedente prima della quantificazione del corrispettivo da parte del Comune.

Articolo 5 - COMUNICAZIONE CORRISPETTIVO E ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito dell'acquisizione della richiesta di cui all'articolo 4 del presente regolamento, comunica formalmente al richiedente, mediante raccomandata a.r. o notifica a mezzo messo comunale effettuata all'indirizzo indicato nella richiesta, il corrispettivo, determinato secondo le modalità di calcolo previste dal successivo Capo III°, che dovrà essere versato per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

Il richiedente dovrà provvedere, entro il termine previsto nella comunicazione notificatagli, a formalizzare l'accettazione del corrispettivo determinato dal Comune mediante la presentazione all'Ufficio Protocollo del Comune dell'apposito modello, denominato "Modello n. 2", debitamente compilato e sottoscritto e con allegata tutta la documentazione richiesta a corredo.

In caso di mancata formalizzazione dell'accettazione entro il termine prescritto, il corrispettivo quantificato si riterrà rifiutato e, conseguentemente, la richiesta verrà archiviata. Il beneficiario che non ha accettato il corrispettivo, per avere nuovo accesso alla procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dovrà presentare una nuova richiesta.

Contestualmente all'accettazione, il beneficiario dovrà procedere al versamento, a titolo di anticipo, di una somma pari almeno al 20% del corrispettivo quantificato e si dovrà impegnare a stipulare, entro 60 giorni dal pagamento a saldo dell'intero corrispettivo, l'atto di trasformazione secondo lo schema adottato dal Comune (Allegato C).

Articolo 6 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, compreso l'anticipo, dovrà essere versato a favore del Comune di Terralba a cura del beneficiario o per mezzo di Bonifico Bancario, da effettuare alle coordinate che verranno indicate con la comunicazione del corrispettivo di cui al precedente articolo 5, o sul conto corrente postale n. 16552093 intestato a Comune di Terralba Servizio di Tesoreria.

Il corrispettivo potrà essere versato, a scelta del beneficiario, in uno dei seguenti modi:

- a) Pagamento dell'intero corrispettivo in unica soluzione all'atto dell'accettazione;
- b) Pagamento del saldo del corrispettivo, al netto dell'anticipo versato all'atto dell'accettazione, in unica soluzione entro 60 giorni dalla presentazione dell'accettazione;

c) Pagamento del saldo del corrispettivo, al netto dell'anticipo versato all'atto dell'accettazione, rateizzato, in un periodo massimo di cinque anni, secondo un piano di ammortamento concordato tra le parti ed approvato dalla Giunta Comunale.

In caso di pagamento rateizzato, l'acquirente dovrà corrispondere al Comune gli interessi legali per gli importi dovuti.

Il beneficiario dovrà comunicare la modalità di pagamento prescelta all'atto dell'accettazione del corrispettivo.

La stipula dell'atto potrà avvenire soltanto dopo il saldo dell'intero corrispettivo stabilito.

Le quietanze di avvenuto pagamento dovranno essere esibite all'Ufficiale rogante l'atto di trasformazione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

La rinuncia del beneficiario o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato comporterà la perdita di quanto già versato, che sarà incamerato nelle casse del Comune, e non si procederà alla stipula dell'atto di trasformazione.

Articolo 7 - SPESE

Tutte le spese inerenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree oggetto del presente regolamento, comprese quelle relative al rogito, catastali, di trascrizione e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, sono a carico del beneficiario.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 - TIPOLOGIE EDIFICI

Gli edifici realizzati sulle aree oggetto del presente regolamento rientrano nelle seguenti tipologie:

- 1) Edifici unifamiliari aggregati a schiera.
- 2) Edifici condominiali.

Articolo 9 - VALORE AREA A BASE DI CALCOLO (Vb)

Il valore dell'area a base di calcolo è il valore preso come punto di partenza per la determinazione del corrispettivo.

Esso è determinato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, stabiliti dall'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001 come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

La citata norma prevede che l'indennità di espropriazione è pari al valore venale dell'area ridotta del 25% se finalizzata alla realizzazione di interventi di riforma economico-sociale.

Per quanto attiene le aree oggetto del presente regolamento, trattandosi di aree ricadenti in piani per l'edilizia economico popolare (P.E.E.P.), il valore dell'area a base di calcolo sarà pari al valore venale dell'area ridotto del 25%.

Articolo 10 - VALORE VENALE DELL'AREA (Vv)

Per valore venale dell'area si intende il valore che viene determinato come valore commerciale attuale definito con apposito provvedimento del Comune.

I valori venali unitari delle aree, utilizzati per la determinazione del valore dell'area a base di calcolo, saranno i valori medi venali delle aree edificabili determinati ai sensi dell'art. 6 comma 6 lett. a) del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con delibera del C.C. n. 72 del 31.10.2012, relativi all'anno in cui il beneficiario presenta richiesta per la trasformazione e alla zona omogenea in cui ricade l'area oggetto di richiesta.

Articolo 11 - QUOTA MILLESIMALE (Qm)

La quota millesimale dell'unità immobiliare, afferente alla richiesta di trasformazione del diritto di superficie, e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio realizzato sull'area oggetto di richiesta 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 lorda vendibile della medesima unità immobiliare con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 12 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (Oc)

Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo che il concessionario ha pagato al Comune per la costituzione del diritto di superficie sull'area concessa, al fine di consentire la realizzazione degli edifici, al netto degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 13 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (Ir)

Per indice di rivalutazione ISTAT si 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 gli oneri di concessione del diritto di superficie e il mese di presentazione della richiesta per l'acquisto in proprietà delle aree.

CAPO III - QUANTIFICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Articolo 14 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree è calcolato in conformità a quanto stabilito dall'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ed in ossequio alla pronuncia n. 22/CONTR/11 del 14.04.2011 della Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo.

Esso è determinato nella misura pari al 60% del valore a base di calcolo, determinato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, già versati e rivalutati sulla base dell'indice di rivalutazione ISTAT, per la quota millesimale dell'unità immobiliare afferente alla richiesta di trasformazione.

Il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato dal seguente calcolo:

$$Vc = (Vb \times 0,60) - ((Oc \times Ir) \times Qm)$$

Ove:

- Vc** - è il valore del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- Vb** - è il valore dell'area a base di calcolo ed è così determinato: $Vb = (Vv \times 0,75)$;
- Vv** - è il valore venale dell'area;
- Oc** - sono gli oneri di concessione del diritto di superficie già corrisposti;
- Ir** - è l'indice di rivalutazione ISTAT;
- Qm** - è la quota millesimale dell'unità immobiliare afferente alla richiesta di trasformazione.

Articolo 15 - IMPORTO MINIMO CORRISPETTIVO DOVUTO

Al fine di garantire comunque la copertura delle spese per la procedura, viene stabilita una quota minima di € 2.000,00 che il beneficiario dovrà in ogni caso versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà qualora il corrispettivo, determinato sulla base dei criteri sopra fissati e della formula prevista per il calcolo, siano negativi o inferiori a tale quota minima.