REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P.

CAPO P - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il 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), 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.

Trasformazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, in convenzioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Articolo 2 – 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 di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati su aree comprese nei piani di zona di cui al primo comma dell'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Possono trasformare la convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 e prima della entrata in vigore della Legge 179/1992, in convenzioni di cui all'articolo 8 commi 1°, 4°, 5° della L. n. 10 del 1977, 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 in aree concesse in proprietà e comprese nei piani di zona di cui al primo comma dell'articolo 1 del presente regolamento.

Articolo 3 – DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie nonché le domande di trasformazione delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà devono essere presentate al Comune; per la data fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo del Comune. Nei trenta giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

Le domande devono essere presentate sull'apposita modulistica allegata al presente regolamento e deve essere accompagnata da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione diversa.

Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente regolamento, conservano efficacia.

Articolo 4 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunica all'interessato, con raccomandata AR, il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie o del riconvenzionamento per le aree già cedute in diritto di proprietà, fatta salva l'esatta determinazione della rivalutazione degli oneri di concessione del diritto di superficie da calcolarsi al momento della stipula.

L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro 30 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della domanda; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui all'articolo 3.

L'accettazione comporta l'obbligo da parte dell'interessato di comparire davanti al notaio il giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune.

Contestualmente alla predetta comunicazione sarà trasmesso all'interessato l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Il calcolo avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto di trasformazione.

Nel solo caso di trasformazione delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, l'accettazione comporta l'obbligo di sottoscrivere una nuova convenzione riferita all'art. 8, commi 1°, 4°, e 5° della legge 28 gennaio 1977, n. 10 come da bozza allegata al presente regolamento.

La convenzione avrà una durata di trenta anni diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipula della nuova convenzione.

L'accettazione dovrà avvenire con l'apposito modello allegato al presente regolamento.

Articolo 5 – SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie o il riconvenzionamento delle aree già cedute in proprietà, sono a carico del proprietario richiedente la trasformazione.

L'interessato ha la facoltà di designare il notaio presso cui intende stipulare l'atto comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo; in difetto sarà il Comune a provvedere alla sua nomina dandone tempestiva comunicazione all'interessato.

Articolo 6 – VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo deve essere versato alla Tesoreria Comunale a mezzo di reversale la cui emissione dovrà essere richiesta tempestivamente all'ufficio di ragioneria del Comune.

Il versamento deve essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per la stipulazione dell'atto. La quietanza deve essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 7 – TIPOLOGIE

1. Case unifamiliari singole, privi di vani scala comuni e con tutti i lotti affacciati su aree libere da costruzioni.
2. Case abbinatae – case abbinatae a schiera prive di muri in comune e separate da passaggio pedonale o altro elemento simile.
3. Case a schiera; case plurifamiliari fino a quattro unità immobiliari.
4. Case in linea, oltre le quattro unità immobiliari per ogni vano scala.

Articolo 8 – MICROZONE INTERESSATE

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23/3/1998, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155 della legge 23/12/1996, n. 662. Adempimenti in materia di revisione delle zone censuarie e delle microzone comunali.

Il Comune di Gualtieri risulta interamente composto da un'unica microzona, che riporta i seguenti valori di mercato, in Lire per metro quadro:

Minimo: 1.250.000

Medio: 2.000.000

Massimo: 2.400.000

Articolo 9 – SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la superficie data dalla somma:

- a) delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - b.1) del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - b.2) del 25 per cento qualora non comunicanti.
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - c.1) del 30 per cento, fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
 - c.2) del 15 per cento, fino a metri quadrati 25 e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato commerciale si intende la superficie data dalla somma:

- a) delle superfici dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

b.1) del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

b.2) del 25 per cento, se non comunicanti.

c) delle superfici dei balconi, terrazze e simili computati nella misura del 10%.

Nella determinazione della superficie lorda vendibile i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 centimetri.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a metri 1.50, non entra nel computo della superficie catastale.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computate in misura pari ad una volta la loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piano collegati.

La superficie dei locali per rimesse di veicoli è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Nel calcolo della superficie lorda vendibile non si tiene conto di aree scoperte.

Articolo 10 – QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'alloggio e 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'alloggio e sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie del medesimo alloggio con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 11 – REDDITO DOMINICALE (RD)

Per esso s'intende il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, valevole per l'area da trasformare al momento della realizzazione del fabbricato.

Articolo 12 – ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC)

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'assegnazione dell'area di cui si chiede la trasformazione.

Articolo 13 – INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

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° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 14 – VALORI UNITARI (V)

I valori unitari dei fabbricati in comune commercio saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale in funzione delle tipologie di cui al precedente articolo 7 e dell'andamento dei prezzi di mercato di beni immobiliari simili. La determinazione dei valori sarà assunta entro il 31 dicembre di ciascun anno a valere per l'anno successivo. In assenza di determinazione successiva alla prima saranno applicati gli ultimi valori utili adottati.

Articolo 15 – INCIDENZA DELL'AREA (IA)

Incidenza dell'area per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale.

Microzona unica-valori in L./mq.

L'incidenza dell'area sarà determinata annualmente dalla Giunta Comunale in funzione delle tipologie di cui al precedente articolo 7. L'incidenza sarà assunta entro il 31 dicembre di ciascun anno a valere per l'anno successivo. In assenza di determinazione, successiva alla prima, saranno applicati gli ultimi valori adottati.

Articolo 16 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ed il corrispettivo del riconvenzionamento delle aree già cedute in proprietà sono determinati con il seguente calcolo:

$$((V * SLV * IA + 10RD)/2 * Q * 0,60) - (OC * IR * Q)$$

ove:

V = valore unitario del fabbricato di cui all'articolo 14

SLV = superficie lorda vendibile dell'intero del fabbricato di cui all'articolo 9

IA = incidenza dell'area al netto del costo delle urbanizzazioni

10RD = dieci volte il reddito dominicale di cui all'articolo 11

Q = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare, di cui all'articolo 10

OC = oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'articolo 12

IR = indice di rivalutazione ISTAT di cui all'articolo 13

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.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie.

Al
Comune di
Gualtieri.

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50. Riconvenzionamento delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

Domanda di

- Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- Riconvenzionamento delle aree già cedute in diritto di proprietà

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____
via _____ n. _____ nella sua qualità di:

- Proprietario
- Comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è _____ nato a _____
il _____ residente in _____ via _____ n. _____,

(che sottoscrive la presente come richiedente);

dell'unità immobiliare a destinazione (1) _____ sita in Gualtieri via _____
n. _____ interno _____ piano _____ distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ mappale n. _____ sub. _____
corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal comune di Gualtieri
in diritto di

- superficie
- proprietà

CHIEDE

a norma del vigente regolamento comunale per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.

- la cessione del diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie;
- la trasformazione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in una convenzione di cui
all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10-
Gualtieri, li _____

In fede

(1) residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, ecc.

Al
Comune di
Gualtieri.

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50. Riconvenzionamento delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare". Accettazione del Corrispettivo

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____
via _____ n. _____ nella sua qualità di:

Proprietario

Comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è _____ nato a _____
il _____ residente in _____ via _____ n. _____,

(che sottoscrive la presente per accettazione);

dell'unità immobiliare a destinazione (1) _____ sita in Gualtieri via _____
n. _____ interno _____ piano _____ distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ mappale n. _____ sub. _____
costruito su area ceduta dal comune di Gualtieri

in diritto di

superficie

proprietà

DICHIARA/NO DI ACCETTARE

il corrispettivo determinato in lire _____ da versare al Comune di Gualtieri per la
trasformazione dell'immobile sopra richiamato, nonché quanto stabilito agli articoli 4, 5, 6 del vigente regolamento per
il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P. ben conosciuti dal/dai sottoscritto/i.

Gualtieri, li _____

In fede

**REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO
DELLE AREE P.E.E.P.**

Allegato A

Schema di cessione pro quota millesimale del diritto di superficie.

Contratto per la cessione in proprietà' dell'area
compresa nel P.E.E.P. del Comune di Gualtieri già
concessa in diritto di superficie.

E

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in
avanti a me Dr. _____ sono
presenti: il signor _____ nato
a _____

_____ il _____ c.f. _____
residente a _____
via _____ n. _____
il signor signor _____ nato a _____

_____ il _____ il quale
interviene nella sua qualità di
del Comune di _____ c.f. _____
in esecuzione della determina n. _____

del

Detti componenti della cui identità personale,
qualifica e capacità a contrarre io ufficiale
rogante sono certo, assumendone la piena
responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario
di un alloggio costruito in area compresa nei
piani approvati a norma della legge 167/62 già

concessa in diritto di superficie.

- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio numero subalterno e sito in via n.c.
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data una convenzione a ministero del notaio iscritto nel registro notarile di
- che il comune di Gualtieri ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza ai condomini che hanno accettato tale proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cedibilità in piena proprietà ai sensi dell'articolo 3 comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione _____

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente

contratto.

Art. 2

(Cessione in proprietà)

Il Comune di Gualtieri ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. _____ che acquista per la quota di lire _____ l'area di terreno posta nel Comune di Gualtieri distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. _____ e al Catasto Terreni al foglio _____ mappale _____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficiaria dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune in data _____

dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art. 3

(Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari a lire _____ ottenuto dall'applicazione del vigente regolamento per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.

Di tale somma che il Comune di Gualtieri dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente si rilascia, con la sottoscrizione del presente atto, finale ed ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Gualtieri a titolo di conguaglio.

Art. 4

(Effetti della cessione)

La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

In conseguenza della presente cessione gli

alloggi e accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Gualtieri prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Art. 5

(Trascrizione del contratto)

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente.

Il contratto è soggetto, ai sensi della legge n. 549/95, articolo 3 comma 81 a registrazione a tassa fissa e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul

valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

La cessione inoltre, poiché operata da un Comune, non comporta l'applicazione dell'INVIM.

**REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RICONVENZIONAMENTO
DELLE AREE P.E.E.P.**

Allegato B

Schema di riconvenzionamento per le aree cedute in diritto di proprietà.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI

E

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in
avanti a me Dr. _____ sono
presenti: il signor _____ nato
a _____

_____ il _____ c.f. _____
residente a _____
via _____ n. _____
il signor signor _____ nato a _____
_____ il _____ il quale
interviene nella sua qualità di
del Comune di _____ c.f. _____

in esecuzione della delibera consiliare n. _____
del _____

Detti componenti della cui identità personale,
qualifica e capacità a contrarre io ufficiale
rogante sono certo, assumendone la piena
responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario
di un alloggio costruito in area compresa nei
piani approvati a norma della legge 167/62 già
concessa in diritto di proprietà.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto

fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio numero subalterno e sito in via n.c.

- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data una convenzione a ministero del notaio iscritto nel registro notarile di
- che il Sig. che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende riconvenzionarsi ai sensi della legge n. 448 del 23.12.98 per sostituire la convenzione di cui al precedente punto con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in appresso indicata;
- che il Sig. che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977 è

indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

Art. 10

(Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di 30 anni dalla data di stipula diminuiti del tempo trascorso tra questa e la data della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 richiamato in premessa.

Art. 11

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

La convenzione è soggetta, ai sensi della Legge n. 549/95, art. 3 comma 81 a registrazione a tassa fissa e le obbligazioni in essa previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Art. 12

(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione

e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della Legge 28.1.77, n. 10.