



# Comune di Gradara

Provincia di Pesaro e Urbino

## ***Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare***

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29/09/2017

### **Art. 1. Oggetto del Regolamento**

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 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 legge n. 865 del 1971.

Le modalità di cessione sono disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 come, da ultimo, modificata dalla Legge di stabilità 2014 (legge 147/2013).

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

### **Art. 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 e di unità immobiliari a destinazione pertinenziale, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie, nel territorio del Comune di Gradara.

### **Art. 3. Comunicazione**

Il Comune ha già avviato azioni di informazione e di sensibilizzazione preventiva quindi comunicherà agli assegnatari la possibilità di ottenere la cessione con l'invito a chiedere informazioni o presentare domanda presso il Settore LL.PP. Demanio e Patrimonio.

### **Art. 4. Domande di acquisto e Accettazione**

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate, sul modello appositamente predisposto, accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a destinazione pertinenziale.

Il Comune comunicherà con Raccomandata AR (o con altre forme analoghe), a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio. L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo e nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg, nel giorno e all'ora che dovranno concordarsi con il Responsabile del Settore LL.PP. Demanio e Patrimonio, delegato alla sottoscrizione dell'atto per il Comune.

Il corrispettivo, così determinato, resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

## **Art. 5. Atti di Trasformazione e Spese**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta dell'allegato modello che costituisce una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico del proprietario richiedente.

## **Art. 6. Versamento del corrispettivo**

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale. La relativa quietanza del versamento 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 il giorno prima della data fissata per il rogito.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

## **Art. 7. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo**

### **VOLUME EDIFICIO (VOL)**

Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie.

### **QUOTA MILLESIMALE (Q)**

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la quota millesimale corrisponde al rapporto tra la superficie commerciale della singola unità immobiliare e la superficie commerciale di tutto il fabbricato.

### **ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC)**

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

### **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 stabiliti, con deliberazione consiliare, i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo.

### **VALORE UNITARIO DELL'AREA (VA)**

Per valore unitario dell'area, espresso in €/mc, si intende l'incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato ed è determinato attraverso la seguente operazione

$$VA = V_{omi} \div 3,2 \text{ m} \times 18\% \times (1 - RID)$$

dove  $V_{omi}$  corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" nella zona "Centro abitato"; il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere all'estremo inferiore del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI, al momento della determinazione del corrispettivo;

3,2 m corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;

18% corrisponde all'incidenza (forfettariamente determinata) del fattore di produzione terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato residenziale;

RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale, consentita dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998.

I valori come sopra determinati sono automaticamente aggiornati in ragione del rilascio, da parte dell'O.M.I., di nuovi dati riguardo i valori di mercato delle abitazioni.

### **Art. 8. Modalità di calcolo del corrispettivo**

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$[(VA \times 60\% \times VOL) - (OC \times IR)] \times Q$$

Dove:

VA corrisponde al valore unitario dell'area di cui all'art. 7;

60% corrisponde al coefficiente di riduzione prescritto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998;

VOL corrisponde al volume dell'edificio di cui all'art. 7;

OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 7;

IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 7;

Q corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 7.

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.

È 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.

Il Comune fissa in € 2.000 la somma minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, onde coprire le spese di procedura, qualora i corrispettivi determinati sulla base della formula e dei criteri sopra fissati siano negativi o inferiori a tale cifra.

### **Art. 9. Contributi pubblici**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi o da vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi. In quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il Comune valuterà, congiuntamente all'interessato le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata dal presente Regolamento.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione e valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata o meno del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

### **Art. 10. Norma di rinvio**

L'eventuale modificazione delle norme relative alla modalità di determinazione del corrispettivo (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatico aggiornamento del presente Regolamento, da ratificare mediante deliberazione di presa d'atto della Giunta Comunale.

### **Art. 11. Ulteriori riduzioni**

Nel caso dovessero aderire tutti i proprietari delle unità immobiliare coinvolte, facenti parte del fabbricato oggetto di valutazione, ovvero se si dovesse addivenire al riscatto dei complessivi 1000 millesimi, sarà applicata un ulteriore coefficiente di riduzione del corrispettivo pari al 15%.

Nel caso in cui fossero stati convenzionati interventi aggiuntivi di pubblico interesse alle normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria i cui costi risultino essere supportati dai soggetti convenzionati, tali costi andranno rivalutati e rimborsati, al fine del calcolo del corrispettivo.

*Modello di contratto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

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

Il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ sono presenti:

il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

e il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ che interviene in qualità di Responsabile del Settore LL.PP. Demanio Patrimonio del Comune di Gradara;

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 titolare 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 Gradara al Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_ e sito in via \_\_\_\_\_;

che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data \_\_\_\_\_ una convenzione a magistero del notaio \_\_\_\_\_ iscritto nel registro notarile di \_\_\_\_\_;

che il comune di Gradara ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza al Sig. \_\_\_\_\_ che ha accettato tale proposta;

che si allega al presente atto 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 Gradara 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 \_\_\_\_/millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Gradara distinta al Catasto del Comune \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ e sito in via \_\_\_\_\_. In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria 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 rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

**Art. 3 (Prezzo di cessione)**

Il prezzo di cessione è pari a € \_\_\_\_\_ ottenuto dall'applicazione del vigente regolamento comunale approvato con D.C.C. \_\_\_\_\_. Di tale somma, che il Comune di Gradara dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Gradara 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 \_\_\_\_\_ 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 Gradara 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 \_\_\_\_\_ a registrazione \_\_\_\_\_ e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Spett.le COMUNE DI GRADARA  
Settore LL.PP. Demanio Patrimonio  
via Mancini 23  
61012 Gradara (PU)

**DOMANDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente nel Comune di \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_ cellulare \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

in qualità di titolare di alloggio costruito in area concessa in diritto di superficie dal Comune di Gradara nei Piani di Edilizia Economica e Popolare

**CHIEDE**

ai sensi del Regolamento comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativamente al seguente alloggio e relative pertinenze (autorimesse, cantine, corti, ecc...)

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Dati catastali: Foglio \_\_\_\_\_  
Particella \_\_\_\_\_  
Subalterno alloggio \_\_\_\_\_  
Subalterni pertinenze \_\_\_\_\_

La presente domanda non ha carattere impegnativo. Successivamente al ricevimento della presente, il Comune di Gradara provvederà a comunicare allo scrivente l'ammontare del corrispettivo.

Successivamente il sottoscritto, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Settore LL.PP. Demanio Patrimonio, potrà accettare la proposta formulata dal Comune o, in caso di mancata accettazione, presentare una nuova domanda in tempi successivi.

In fede

**IL RICHIEDENTE**

.....

**ALLEGA fotocopia documento di identità del richiedente in corso di validità.**

---

L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003, che: 1. il trattamento dei dati conferiti con dichiarazioni/richieste è finalizzato allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo ed alle attività ad esso correlate ed avverrà con strumenti cartacei ed informatici; 2. il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti; 3. il mancato conferimento di alcuni o di tutti i dati richiesti comporta l'interruzione/l'annullamento dei procedimenti amministrativi; 4. in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti con le dichiarazioni/richieste ad Uffici interni e a responsabili ed incaricati di altri soggetti pubblici che debbano entrare nel procedimento amministrativo; 5. l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, ovvero l'accesso ai propri dati personali, la modifica, l'aggiornamento e la cancellazione degli stessi; 6. titolare del trattamento dei dati è il Comune di Gradara, responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore LL.PP. Demanio e Patrimonio.

---