



ALLEGATO B

COMUNE DI SAN VITO

Provincia Sud Sardegna

REGOLAMENTO

PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI

SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ (art. 31 c. 45 e seguenti n. 448/1998 s.m.i.)

Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento ha per oggetto, secondo le modalità disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i., 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà delle aree PEEP i soggetti già aventi titolo per diritto di superficie, per singoli unità immobiliari, a destinazione residenziale e non residenziale e loro pertinenze, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento.

Art. 3. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E ACCETTAZIONE

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie deve essere presentata dall'interessato al protocollo comunale sul modello appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Attestazione versamento **Euro 50,00** per diritti di segreteria/istruttoria
- Titolo dell'area , atto di assegnazione;
- Atto di dimostrazione liceità immobile e/o Dichirazione sostitutiva di atto notorio riportante in maniera esaustiva gli estremi del titolo edilizio- urbanistico;
- Accatastamento immobile, e Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze;
- Visura catastale storica dell'immobile;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante;

Con determinazione del Responsabile del Servizio competente, da adottarsi entro 15 (QUINDICI) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà sancito il corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà.

Il Responsabile del Servizio competente, entro i successivi 15 quindici giorni , comunicherà nelle forme di legge a ciascuno dei soggetti interessati, il corrispettivo relativo al proprio immobile e pertinenze che dovranno versare al Comune di San Vito.

L'interessato dovrà accettare entro e non oltre 30 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta le condizioni stabilite per il pagamento del corrispettivo.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto dall'ufficio trasmesso al Protocollo delle Ente), l'interessato dovrà allegare l'attestazione del versamento di un acconto pari al **50 %** del corrispettivo totale e indicherà il nominativo del Notaio di fiducia per la stipula dell'atto, con spese a totale carico del richiedente medesimo.

La rimanente somma, ossia il **50%** , quale saldo del corrispettivo dovrà essere versato al Comune di San Vito prima della stipula contrattuale;

Il corrispettivo così determinato resterà invariato fino alla data del rogito da stipularsi entro 30 giorni dalla del versamento del saldo, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate e stabilite con il Responsabile del Servizio competente.

La quota del Saldo, ossia il **50 %** del dovuto, se richiesto espressamente dal soggetto promotore dell'istanza, potrà essere rateizzato in tre anni senza interessi, in tal caso al rogito dovrà essere allegata polizza fideiussoria a validità triennale che garantisca l'ente da mancati pagamenti.

Art. 4. ATTI DI TRASFORMAZIONE E SPESE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzato con apposito atto notarile registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto secondo lo schema approvato dal Comune, 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 gli atti suddetti, sono a totale carico del soggetto richiedente.

Art. 5. VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato alla Tesoreria del Comune di San Vito (SU), nelle modalità comunicate dall'ufficio competente così come stabilito nel precedente articolo 3).

Art. 6. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E DI AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE.

- VOLUME EDIFICIO (VOL): Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata sull'area di riferimento secondo gli atti concessori;
- 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 compresi gli 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 (FOI), verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo;
- Per la determinazione del valore venale delle aree ai fini dell'art. 31 comma 48 della L-448/1998, si applicando i valori determinati dal Comune di San Vito con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 13/03/2017 avente ad oggetto: Rideterminazione del Valore delle aree fabbricabili in comune commercio del territorio comunale da utilizzare ai fini delle verifiche IMU anno 2017 che prevede per le Zone C Espansione residenziale aree urbanizzate il **V.V.** = valore venale di 90,00 Euro / mq.
- **V.A.** = **v.v.** = valore venale di 90,00 Euro / mq **applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato = 54,00 / mq –**
- **R.I.D.** (corrisponde alla percentuale di abbattimento di V.V. ossia del valore venale dell'area di cui all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 con facoltà di riduzione fino al 50%) applicando la riduzione del **25 %** su V.V. 54,00/mq si ottiene : **Euro 40,50/mq**
-
- **V.A.R.I.D.** = Valore area = **€ 40,50 mc** (per la destinazione sia residenziale che non residenziale, inferiore al Valore economico delle aree libere non ancora edificate del P.E.E.P già stabilito per l'anno 2020 in diritto di proprietà in Euro 42,08 /mq (cfr: Delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 18/02/2020)

Art. 7. MODALITÀ DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL

DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**Vt**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 45 – 48, è determinato attraverso la seguente operazione:

V.T. = Valore di trasformazione da diritto di superficie in diritto di Piena Proprietà si ottiene:

$$V T = [(V.A.R.I.D.) \times S.U.P. - (OC \times IR)]$$

dove:

- **V.A.** corrisponde al valore venale dell'area dell'area (€/mc) come già determinata economicamente dal Comune di San Vito con Delibera di C.C. n. 18 del 13/03/2017;
- **R.I.D.** corrisponde alla percentuale di abbattimento di V.A. (*ossia del valore venale dell'area di cui all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 con facoltà di riduzione fino al 50%*) 25%
- **V.A.R.I.D.** al valore venale dell'area di cui all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 già ridotta dalla percentuale RID .
- **S.U.P.** corrisponde alla superficie del lotto;
- **O.C.** corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie già versati ;
- **I.R.** corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui viene determinato il corrispettivo per la stipula dell'atto di cessione delle aree;

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 (comma 48 art. 31 legge 448/98).

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art. 31 legge 448/98).

Art. 8. SOSPENSIONE ATTIVITA' AMMINISTRATIVA FINALIZZATA ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO

L'istituto della "rimozione del vincolo di determinazione prezzi" nell'ambito degli edifici rientranti nell'alveo dell'edilizia residenziale pubblica, è stato introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106), il quale aggiunse il comma 49-bis all'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448.

In base a tale istituto, è possibile rimuovere il vincolo sul prezzo di cessione e sul canone di locazione, in presenza dei seguenti presupposti:

- Decorrenza di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento.
- Presentazione di una specifica richiesta al Comune.
- Versamento di un corrispettivo, al momento della stipula di una specifica convenzione, soggetta a trascrizione.

L'art. 25-undecies, comma 1, lett. a, del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito in L. 17 dicembre 2018, n. 136, ha apportato modificazioni alla disciplina dell'istituto.

"La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281".

Attualmente, l'indicato "decreto ministeriale" non è stato ancora emanato, per cui il Comune non ha titolo per la determinazione del corrispettivo di rimozione vincolo e conseguentemente ogni attività amministrativa finalizzata alla rimozione dei vincoli è da intendersi sospesa.

Art 9. QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

Il Comune fissa in € 1.000,00 la quota 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 fissato siano negativi o inferiori a tale cifra.

Art 10. NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

Domanda di determinazione del corrispettivo non vincolante

Al Comune di San Vito (SU)
 Servizio LL.PP. – Patrimonio e I.T.

OGGETTO: Richiesta per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di Proprietà immobili area P.E.E.P. San Vito (SU).località Genna Ureu e rimozione vincoli di godimento.

Lotto n.....
 Via.....n.....

Il/La sottoscritto/a.....CF.....
 residente aVia.....n.....

in qualità di:

- titolare di i.....
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio.....repertorio.....in data.....

dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (*barrare ciò che non interessa*) e relative pertinenze

nel fabbricato realizzato da.....
 su area in diritto di superficie nel Piano di Zona in località Genna Ureu in San Vito (SU) - LOTTO
 N.....

sito in Via.....n.....scala.....int.....

distinto/i in Catasto Fabbricati del Comune di San Vito (SU) al Foglio come segue:

- appartamento: particella.....subalterno.....mq.....
- negozio: particella.....subalterno.....mq.....
- box: particella.....subalterno.....mq.....
- posto auto: particella.....subalterno.....mq.....
- cantina: particella.....subalterno.....mq.....
- (*altro*) particella.....subalterno.....mq.....

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98 e dalla Delibera di Consiglio Comunale vigente,

CHIEDE

- A. che venga determinato il corrispettivo per acquisire l'immobile come sopra individuato in DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'
- B. poiché sono trascorsi anni.....dalla data di stipula dell'atto di convenzione e quindi superiore ad anni 20 la rimozione di tutti i vincoli di godimento dell'immobile allora previsti ;

1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;

- 2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento **Euro 50,00** per diritti di segreteria/istruttoria
- Titolo di provenienza dell'area PEP e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze.
- Visura catastale storica ;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante
- Ulteriore documentazione utile: (Versamenti, ecc.).....

Data

Firma.....

Riferimenti di contatto: ...Sig/Sig.ra.....

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....