



COMUNE DI MONTE ROMANO

PROVINCIA DI VITERBO

Piazza Plebiscito, 2 - 01010 Monte Romano (VT) - Telefono 0766 860021

Sito: <http://www.comune.monteromano.vt.it>

Codice Fiscale 00187760566 - Partita IVA 0187760566

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.

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 09.05.2017

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23.05.2017

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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 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'art. 1 del presente Regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Dette aree, edificate successivamente alla stipula di specifici atti di convenzione, sono localizzate nel Comune di Monte Romano in Via Abruzzo e sono censite al N.C.T. al Foglio 23, particelle 359, 360, 362, 385, 388 e costituiscono le aree di pertinenza di alloggi realizzati negli anni '80 e '90 del Novecento, in attuazione del relativo Piano per l'Edilizia Economica e popolare previsto nello strumento urbanistico allora vigente.

Art. 3. Comunicazione

Il Comune organizzerà una campagna 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 Tecnico comunale.

Art. 4. Domande di acquisto ed Accettazione

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate, dal richiedente, in carta semplice corredate dal titolo di provenienza, dai dati catastali e dal verbale di approvazione delle tabelle millesimali del fabbricato, ove il condominio ne sia provvisto. Il Comune comunicherà con Raccomandata AR (con notifica o con pec, se comunicata), a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio o alla propria unità a destinazione pertinenziale. 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 un acconto pari

al 30% del corrispettivo a titolo di anticipo e indicare la volontà di avvalersi per la stipula dell'atto dell'intervento di un notaio di fiducia ovvero del segretario comunale.

L'atto dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate con il Responsabile del Settore Tecnico delegato fin d'ora alla sottoscrizione dell'atto per il Comune.

Il corrispettivo comunicato dal Comune resterà invariabile fino alla data del rogito ed avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto. In caso di rateizzazione della quota di saldo (70 % del corrispettivo totale), prevista dal successivo art. 6, il rogito avverrà entro 90 giorni dalla data di versamento dell'ultima rata.

Art. 5. Atti di Trasformazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzata con atto pubblico registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto conformemente allo schema allegato al presente regolamento, che costituisce una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Le spese di rogito e per il pagamento delle imposte di registro, di bollo, catastali e ipotecarie, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a totale carico dell'acquirente.

Art. 6. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale. Le relative quietanze dei versamenti in acconto e a saldo dovranno essere esibite all'ufficiale 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 comunque avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 30 % dell'importo stabilito come riportato nel precedente art. 4, il saldo potrà essere versato, su richiesta dell'interessato anche in forma rateale per una durata massima di 24 (ventiquattro) mesi dalla data dell'accettazione della proposta di trasformazione.

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

VOLUME EDIFICIO (VOL)

Per volume dell'edificio s'intende la quantità da edificare risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie o dai titoli abilitativi ordinari o in sanatoria con i quali è stata autorizzata o legittimata la costruzione degli edifici.

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 corrisposti 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 €/mq, si intende l'incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato ed è determinato attraverso la seguente operazione $VA = Vomi : 3,0 \text{ m} \times 20\% \times (1 - RID)$

Dove:

- Vomi 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 utilizzato nel calcolo deve corrispondere alla media dei valori minimo e massimo del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI, al momento della determinazione del corrispettivo. 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.
- 3,0 m corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;
- 20% 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. 1 comma 392 della Legge 147/2013, fissata nel caso specifico all'aliquota del 50 %;

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, come modificato dalla L. 147/2013, 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;

50% 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.

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.

Il Comune fissa in € 1.000,00 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. Destinazione dei proventi derivanti dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

I proventi derivanti dall'applicazione del presente regolamento saranno vincolati alla manutenzione e valorizzazione dei beni immobili ed infrastrutture di proprietà del Comune.

Art. 11. Norma di rinvio

Per quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia. Eventuali modifiche delle stesse comporteranno l'obbligo della sua revisione.

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MONTE ROMANO
PROVINCIA DI VITERBO**

CESSIONE

IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI P.E.E.P. (LEGGI 167/62 E 865/71).

REP. n.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in Monte Romano e nell'Ufficio di Segreteria Generale in Piazza Plebiscito n. 2, Avanti a me _____, Segretario Generale del Comune di Monte Romano (VT) e in tale qualità autorizzato a riceverne gli atti, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 267/18.08.2000,

oppure

Dott. _____ Notaio _____

senza assistenza di testimoni avendolo le parti con il mio consenso richiesto e non ricorrendo le condizioni ostative di cui all'art. 48 della Legge 89/1913;

SONO PRESENTI

1) _____, nato a _____ il _____, nella qualità di funzionario delegato alla stipula degli atti del Comune di Monte Romano, codice fiscale e partita I.V.A. dallo stesso dichiarati 00187760566, per conto e nell'interesse del quale interviene al presente atto giusta decreto sindacale n. _____.

2) _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, Via _____ CODICE FISCALE: _____, regime patrimoniale di comunione/separazione legale dei beni;

Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io, Ufficiale Rogante, sono certo,

PREMETTONO

- Con atto _____ Rep. _____ in data _____ Registrato a Viterbo in data _____ e Trascritto a Civitavecchia in data _____ al n. R.G. _____ e n. R.P. _____
_____ otteneva _____ dal Comune di Monte Romano il diritto di Superficie su di un lotto di terreno _____
distinto in Catasto al foglio numero _____ particelle _____;
- Il suddetto terreno era ricompreso nel piano comunale per l'edilizia economica e popolare e su di esso è stato poi realizzato un fabbricato adibito ad abitazioni civili ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71;
- Successivamente a seguito di atti di assegnazione _____ la proprietà superficiaria degli appartamenti costruiti sul suddetto lotto, ai fini della presente cessione, per il/la Sig./Sig.ra _____ è così determinata: un appartamento al _____, con annesso _____: le suddette unità immobiliari sono attualmente distinte al N.C.E.U. al foglio n. _____ particella _____;
- il Comune di Monte Romano con Deliberazione del Consiglio Comunale _____ ha approvato i criteri per la trasformazione del diritto di superficie e conseguente cessione in piena proprietà delle aree già oggetto di concessione su cui è stata realizzata edilizia residenziale convenzionata ricompresa nei piani di cui alla Legge num. 167/62 e alla Legge 865/71, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 448/98 e ss.mm. stabilendo che i relativi corrispettivi siano destinati per investimenti a miglioramento del patrimonio comunale;
- Il Sig./sig.ra _____ a seguito della Comunicazione effettuata _____, ha presentato al Comune di Monte Romano istanza per l'acquisto in piena proprietà dell'area già oggetto di concessione in diritto di superficie;

- Con Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. _____ è stata accolta l'istanza della _____ costituita componente, e si è conclusa la cessione in base al prezzo determinato secondo i criteri di cui alla deliberazione di C.C. n. del. _____

- Il suddetto corrispettivo, complessivamente pari ad € _____ e accettato dalle parti a titolo definitivo, è stato versato in unica soluzione come risulta da bollette del Tesoriere Comunale agli atti dell'Ente;

- La Costituita Cessionaria non risulta avere ad oggi morosità connesse all'area oggetto della presente cessione, come si evince anche dalle attestazioni del Responsabile Area Servizi Finanziari agli atti dell'Ufficio tecnico;

e con il presente atto, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, che dichiarano parte integrante formale e sostanziale dello stesso, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. Il Comune di Monte Romano, come sopra costituito e rappresentato, cede al Sig./ Sig.ra _____ che come sopra costituita, accetta, i _____ (_____/1000) della piena ed intera proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Monte Romano, Via _____ e precisamente: area distinta in N.C.T. del Comune al foglio n. _____ particella _____ di complessivi mq. _____, confinante con particelle _____ dello stesso foglio per tre lati salvo altri con contestuale trasformazione del diritto di superficie concesso ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/71, e successive modifiche ed integrazioni, giusta convenzione a Rogito _____ Rep. _____.

Le parti danno atto che la quota millesimale come sopra indicata e ceduta dal Comune a _____, è relativa alle porzioni immobiliari di fabbricato in premessa indicate che di seguito si ribadiscono: un appartamento al

_____ con annesso _____: le suddette unità immobiliari sono attualmente distinte al N.C.E.U. al foglio n. _____ particella _____ sub); e che comunque rappresenta solo ed esclusivamente tali immobili, con i diritti condominiali di spettanza sulle parti comuni dell'intero fabbricato.

ART. 2. I corrispettivi della cessione, determinati secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ ed accettati dalle parti a saldo, escludendo così eventuali conguagli in € _____ (_____) risultano interamente versati al Comune cedente in precedenza al presente atto come in premessa indicato.

Il Comune cedente pertanto rinuncia ad ogni ipoteca legale con esonero per il conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità in merito, dichiarandone altresì il reimpiego in investimenti finalizzati al miglioramento del patrimonio comunale.

Il corrispettivo come sopra determinato a titolo definitivo, tiene conto di tutte le operazioni di esproprio ad oggi concluse, escludendo così eventuali conguagli.

ART. 3. La cessione viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui l'immobile ceduto si trova e così come si possiede e si ha dal Comune cedente diritto di possedere e godere, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

La cessione consente sin da oggi ai costituiti acquirenti:

- a) la completa liberalizzazione della disponibilità sull'alloggio insistente sull'area oggetto del presente atto, che entra a far parte stabilmente e incondizionatamente del patrimonio dell'acquirente, senza ulteriori vincoli e oneri;
- b) la decadenza di tutti i vincoli, oneri e limiti di

negoziabilità degli immobili, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione previsti in precedenti atti convenzionali ed in particolare nel citato atto Rep. _____.

c) La titolarità piena ed effettiva del diritto di proprietà sulla casa abitata (evitando la perdita dell'immobile che, ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile, alla scadenza del termine verrebbe trasferito al Comune);

d) Incremento di valore di mercato degli immobili;

ART. 4. Il Comune di Monte Romano, come sopra costituito e rappresentato, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ad esso pervenuto in virtù di atti _____; ne garantisce altresì la libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 5. Ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, espressamente ammonite da me Ufficiale Rogante sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, le parti dichiarano sotto la propria responsabilità:

a) ai sensi della Legge 296/2006 che il prezzo pattuito è stato corrisposto come in premessa e di non essersi avvalsi, per la conclusione del presente atto, dell'opera di un mediatore immobiliare;

b) ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/06.06.2001 di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto non fa parte di lottizzazione autorizzata, ma costituisce area ricadente in zona P.E.E.P.

_____ (Deliberazione consiliare n. _____) come meglio risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Monte Romano in data _____ che, previa lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "A". La parte cedente conferma che le prescrizioni contenute nel certificato di destinazione urbanistica sopra citato, alla data odierna, non

essendo intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici, non hanno subito modificazioni.

In particolare il Comune cedente dichiara, ai sensi e per gli effetti delle Leggi 428/93 e 353/2000, che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco e che pertanto non è interessato dai vincoli e dai divieti previsti dalle suddette Leggi.

Le parte cessionaria dichiara infine, ai sensi della Legge 151/75 di acquisire l'area oggetto del presente atto come bene _____

ART. 6. Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti atto sono a carico della parte cessionaria che, ai sensi della Legge 164/2014, chiede i benefici fiscali di cui all'art. 74 della Legge 865/22.10.1971 e all'art. 32 del DPR 601/29.09.1973 e successive modifiche ed integrazioni con imposta fissa di registro ed esenzione da imposta ipotecaria e catastale, assumendone i relativi oneri.

Richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto che, letto ai componenti, a mia domanda lo approvano e meco lo sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia con stampa computerizzata su _____ e sin qui della _____, oltre a n. 1 allegato contrassegnato con la lettera "A".

Per il Comune di Monte Romano:

Sig./Sig.ra _____

UFFICIALE Rogante: _____