

# ***“REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE PEEP”***

## **CAPO I° - 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 L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971.

### 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 in aree comprese nei piani di zona di cui al primo comma dell'art. 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

### Articolo 3 – DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie 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 della 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 prevenute 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 o via pec, il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie, 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. L'accettazione dovrà avvenire con l'apposito modella allegata al presente regolamento.

### Articolo 5 – SPESE

Le spese notarili, catastali ed 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 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 Bonifico Bancario. 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

### Art. 7 – TIPOLOGIE

1. Edifici unifamiliari aggregati a schiera
2. Edifici condominiali;

### Art. 8 - MICROZONE INTERESSATE

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.3.98, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.96 n. 662. Adempimenti in materia di revisione delle zone censuarie e delle microzone comunali: Il Comune di Poggio Mirteto risulta interamente composto di due microzone:

1. Urbana
2. Agricola

Frazioni Le aree previste nei piani di zona sono tutte ubicate nella microzona 1.

### Art. 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, canine e simili, computata nella misura:
  - b1) del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
  - b2) 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:
  - c1) 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)
  - c2) 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:
  - b1) del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a)
  - b2) del 25 per cento, se non comunicanti
- c) delle superfici dei balconi, terrazzi e simili computati nella misura del 10%

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

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 dei piani 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 ad 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.

#### Art. 10 – QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'alloggio e sue pertinenze deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale condominiale.

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.

#### Art. 11 – 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.

#### Art. 12 – 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

#### Art. 13 – 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. In assenza di determinazione successiva alla prima saranno applicati gli ultimi valori utili adottati.

#### Art. 14 – INCIDENZA DELL'AREA (IA)

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

Microzona unica – valori in Euro/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 utili adottati.

#### ART. 15 – 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:

**$(V \times SLV \times IA \times Q) \times 0,60 - (OC \times IR \times Q)$**  dove:

V = valore unitario del fabbricato di cui all'articolo 13;

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

IA = incidenza dell'area al netto del costo delle urbanizzazioni di cui all'articolo 14;

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 11

IR = indice di rivalutazione ISTAT di cui all'articolo 12

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.