



Comune *di* Spoleto

Direzione Pianificazione Urbanistica

Regolamento per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione delle convenzioni stipulate, per la cessione del diritto di proprietà, per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PIP già concesse in diritto di superficie

Il "Regolamento per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 (articolo 31 comma 45 Legge 448 del 23 dicembre 1998); per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 per la cessione del diritto di proprietà (articolo 31 comma 46 Legge 448 del 23 dicembre 1998); per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PIP già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 (articolo 64 Legge 662/96 e articolo 31 comma 46 Legge 448 del 23 dicembre 1998)", è stato adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 420 del 28 settembre 2004..



Regolamento per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione delle convenzioni stipulate, per la cessione del diritto di proprietà; per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PIP già concesse in diritto di superficie

Il "regolamento" è stato adottato dalla giunta comunale con la deliberazione n° 420 del 28 settembre 2004.

Il "regolamento" è stato modificato con i seguenti atti:

- 1) *deliberazione consiliare n° 153 del 27 dicembre 2004 all'articolo 3;*
- 2) *deliberazione consiliare n° 176 del 30 novembre 2006 agli articoli 1 e 3;*
- 3) *deliberazione consiliare n° 14 del 20 febbraio 2008 al comma 3 dell'articolo 3;*
- 4) *deliberazione consiliare n° 2 del 15 gennaio 2009 agli articoli 1, 3, 4 (abrogato) e 5. Tali modifiche entrano in vigore il 1° febbraio 2009.*

Il **21 gennaio 2009** si è proceduto ad un coordinamento formale del testo. Il testo coordinato è stato redatto e ripubblicato a cura della segreteria generale - nell'ambito dell'attività di rilevazione e catalogazione degli atti normativi comunali - al solo fine di agevolare la leggibilità dell'opera secondo criteri uniformi di redazione valevoli per tutti gli atti normativi dell'ente. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti deliberativi che hanno adottato e modificato le norme regolamentari.

L'UFFICIO COORDINAMENTO NORMATIVO

Il vice segretario generale

Dott. Vincenzo RUSSO

Art. 1 – Domanda di determinazione del prezzo	4
Art. 2 – Valutazione e calcolo corrispettivo.....	4
Art. 3 – Richiesta di trasformazione.....	5
Art. 4 – abrogato	6
Art. 5 – Stipula atto notarile.....	6
Art. 6 – Pagamento del corrispettivo.....	6





Art. 1 – Domanda di determinazione del prezzo

1. Ai sensi del comma 45 e seguenti dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n° 448, a seguito di proposta da parte del comune, la domanda per la cessione in proprietà delle aree PEEP e PIP già **CONCESSE** in diritto di superficie può essere avanzata dal proprietario di un singolo alloggio o insediamento produttivo.

2. La domanda per la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 prima dell'entrata in vigore della legge 179/92 per la concessione del diritto di proprietà, con la Convenzione di cui all'articolo 8 della legge 10/77 di cui al comma 46 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n° 448, può essere avanzata dal proprietario di ogni singolo alloggio.

3. Al fine di portare a conoscenza tale proposta, l'Amministrazione Comunale comunicherà a tutti gli interessati a mezzo lettera, pubblicazione sul sito Web del Comune, comunicati stampa, avvisi pubblici ed assemblee nelle singole zone PEEP e PIP tutte le informazioni necessarie, a seguito delle quali gli interessati potranno inoltrare al Comune apposita richiesta redatta su un modello appositamente predisposto.

4. La richiesta per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o della sostituzione della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

5. Essa deve di norma essere presentata sulla base dell'apposito modello, deve indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area allegando, ove possibile, copia della convenzione stessa.

6. Nel caso di Cooperative di abitazione e nell'ipotesi che la stessa Cooperativa sia stata sciolta e/o la proprietà dei singoli alloggi sia stata trasferita individualmente ai soci, alla domanda dovrà essere allegata copia del contratto di assegnazione e, ove dallo stesso non risulti, il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singola assegnazione ed il calcolo della superficie commerciale dei singoli alloggi e relative pertinenze dell'intero edificio.

7. Dovrà essere inoltre allegata planimetria catastale aggiornata delle unità immobiliari con le relative pertinenze.

8. Le richieste che perverranno negli anni 2005, 2006, 2007, 2008 e in e negli anni individuati con deliberazione di giunta comunale usufruiranno della riduzione del 20% secondo le modalità previste nel successivo articolo 3.¹

Art. 2 – Valutazione e calcolo corrispettivo

1. Il responsabile del procedimento del Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, procede alla determinazione del corrispettivo approssimativo, sulla base dei seguenti criteri:

a) *determinazione del valore venale dell'area di cui trattasi;*

b) *applicazione del disposto dell'articolo 5 bis comma 1 della legge n° 359/92 al valore venale dell'area di cui al precedente punto a), calcolando, considerata l'entità trascurabile del coacervo dei redditi dominicali, la metà del suddetto valore, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, ma riducendo il valore ottenuto al 60%;*

c) *detrazione, dal risultato di cui al precedente punto b) del prezzo del terreno al netto delle urbanizzazioni corrisposto dall'assegnatario all'epoca della concessione del diritto di superficie rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui è stato versato detto prezzo e quello di stipula della nuova Convenzione in sostituzione della precedente. Qualora la detrazione di cui al precedente punto c) risulti superiore all'importo di cui al precedente punto b) è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'articolo 31 della legge n° 448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli immobili.*

¹ Il comma 8 dell'articolo 1 è stato modificato con le deliberazioni di consiglio comunale n° 176 del 30 novembre 2006 (testo precedente: Le richieste che perverranno entro l'anno 2005 usufruiranno della riduzione del 20% secondo le modalità previste nel successivo articolo 3) e n° 2 del 15 gennaio 2009 (testo precedente: 8. Le richieste che perverranno negli anni 2005, 2006 e 2007 usufruiranno della riduzione del 20% secondo le modalità previste nel successivo articolo 3).



d) eventuale conguaglio del costo delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate rispetto a quanto inizialmente versato rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT verificatasi tra il mese in cui è stato versato e quello di stipula della nuova convenzione in sostituzione della precedente.

e) eventuale conguaglio del costo di acquisizione delle aree rispetto a quanto inizialmente versato rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT verificatasi tra il mese in cui è stato versato e quello di stipula della nuova convenzione in sostituzione della precedente.

2. Contestualmente il responsabile del procedimento comunica al richiedente ed agli eventuali interessati l'avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 7 della legge 241/90.

Art. 3 – Richiesta di trasformazione²

1. Sulla base dei conteggi di cui all'articolo 2, il responsabile del procedimento del Comune trasmette al richiedente la proposta del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o della sostituzione della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà e la richiesta dell'eventuale conguaglio del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di acquisizione delle aree.

2. Richiede inoltre la presentazione della seguente documentazione integrativa indispensabile per la stipula della nuova convenzione:

a) Ultimo atto di provenienza;

b) Visura catastale aggiornata;

c) Estratto di mappa;

d) Planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari (alloggio, garage...) firmate dai proprietari;

e) Elaborato planimetrico;

f) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato attuale dell'unità immobiliari e sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione dei locali;

g) Fotocopia documento di identità.

3. Entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, il richiedente deve accettare la proposta e fornire la documentazione mancante a mezzo comunicazione scritta da inviare al Comune. In tale caso e se la richiesta sia inoltrata negli anni 2005, 2006, 2007, 2008 l'amministrazione comunale

² Il comma 3 dell'articolo 3 è stato modificato con deliberazione di consiglio comunale n° 176 del 30 novembre 2006 e dalla deliberazione di consiglio comunale n° 14 del 20 febbraio 2008. Il testo precedente originario così recitava: "Entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, il richiedente può accettare complessivamente la proposta e fornire la documentazione mancante a mezzo comunicazione scritta da inviare al Comune. In tale caso e se la richiesta iniziale sia stata inoltrata entro l'anno 2005, l'amministrazione comunale applicherà una riduzione del 20% sull'intero importo". La versione recentemente modificata con l'atto consiliare 14/2008 era la seguente: "Entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, il richiedente può accettare complessivamente la proposta e fornire la documentazione mancante a mezzo comunicazione scritta da inviare al Comune. In tale caso e se la richiesta sia inoltrata negli anni 2005, 2006 e 2007, l'amministrazione comunale applicherà una riduzione del 20% sull'intero importo". Un'ulteriore modificazione a varie parti dell'articolo è stata fatta con la deliberazione consiliare n° 2 del 15 gennaio 2009. Il testo precedente a questa ultima versione era il seguente: "1. Sulla base dei conteggi di cui sopra, il responsabile del procedimento del Comune trasmette al richiedente la proposta del corrispettivo approssimativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o della sostituzione della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà e la richiesta dell'eventuale conguaglio del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di acquisizione delle aree. 2. Richiede inoltre la presentazione della seguente documentazione integrativa indispensabile per la stipula della nuova convenzione: a) Ultimo atto di provenienza; b) Visura catastale aggiornata; c) Estratto di mappa; d) Planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari (alloggio, garage...) firmate dai proprietari; e) Elaborato planimetrico; f) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato attuale dell'unità immobiliari e sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione dei locali; g) Fotocopia documento di identità. 3. Entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, il richiedente può accettare complessivamente la proposta e fornire la documentazione mancante a mezzo comunicazione scritta da inviare al Comune. In tale caso e se la richiesta sia inoltrata negli anni 2005, 2006, 2007, 2008 l'amministrazione comunale applicherà una riduzione del 20% sull'intero importo. 4. Qualora detta conferma pervenga al protocollo del Comune successivamente alla scadenza dei 60 giorni, verrà valutata l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita. 5. La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato. 6. Nel caso l'interessato non volesse versare la somma relativa all'eventuale conguaglio del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di acquisizione delle aree, si procederà comunque alla stipula della nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ma allo stesso tempo si attiverà la procedura per la riscossione coattiva delle somme non versate.".



applicherà una riduzione del 20% sull'intero importo. L'amministrazione comunale con deliberazione dell'organo esecutivo individua gli anni successivi per i quali si applica analoga riduzione.

4. Qualora detta conferma pervenga al protocollo del Comune successivamente alla scadenza dei 60 giorni, verrà valutata l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.

5. La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

6. Nel caso l'interessato non volesse versare la somma relativa all'eventuale conguaglio del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di acquisizione delle aree, si procederà comunque alla stipula della nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ma allo stesso tempo si attiverà la procedura per la riscossione coattiva delle somme non versate.

Art. 4 – abrogato³

Art. 5 – Stipula atto notarile⁴

1. L'interessato che vuole procedere alla trasformazione o alla sostituzione della convenzione nell'atto di accettazione di cui all'articolo 3 deve comunicare la scelta dell'ufficiale rogante.

2. L'atto di trasformazione o di sostituzione della originaria convenzione, sarà rogato da un notaio o dal segretario generale del Comune di Spoleto a spese del richiedente, ivi comprese eventuali spese tecniche e quant'altro.

3. La stipula di detto atto dovrà avvenire presso la sede del Comune entro e non oltre sessanta giorni dalla data di accettazione definitiva di cui al primo comma del presente articolo.

4. Decorso tale termine il Responsabile del Procedimento valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.

5. Alla convenzione interverranno per il Comune, il dirigente competente, per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa all'uopo designato nel relativo atto costitutivo; - per le cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà; - per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato o sul fabbricato inserito nel PIP.”;

Art. 6 – Pagamento del corrispettivo

1. Il corrispettivo per importi fino a € 2.000,00 è versato presso la Tesoreria comunale, in unica soluzione prima della sottoscrizione dell'atto notarile.

2. Il corrispettivo per importi superiori a € 2.000,00 potrà essere versato in unica soluzione prima della sottoscrizione dell'atto notarile o in otto rate trimestrali senza interessi, la prima delle quali di importo pari a € 2.000,00 e le restanti rate di un importo uguale fino alla concorrenza dell'intero importo da versare.

3. Al termine dell'ultima rata verrà stipulato l'atto di trasferimento.

³ L'articolo 4 è stato abrogato con la deliberazione consiliare n° 2 del 15 gennaio 2009. Il testo così recitava: art. 4. Formalizzazione della cessione: 1. Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della conferma, viene calcolato il corrispettivo definitivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o della sostituzione della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà. 2. Nella stessa determinazione viene approvato un nuovo schema di convenzione sulla base dello schema-tipo approvato dal Consiglio Comunale. 3. L'atto del dirigente di cui al primo comma del presente articolo è notificato a mezzo lettera raccomandata A.R. al richiedente.”.

⁴ L'articolo 5 è stato modificato con la deliberazione consiliare n° 2 del 15 gennaio 2009. Il testo precedente così recitava:”1. L'interessato che vuole procedere alla trasformazione o alla sostituzione della convenzione deve comunicare, entro trenta giorni dalla data di ricezione della notifica di cui al precedente articolo, l'accettazione definitiva ed indicare la scelta dell'ufficiale rogante. 2. L'atto di trasformazione o di sostituzione della originaria convenzione, sarà rogato da un notaio o dal Segretario Generale del Comune di Spoleto a spese del richiedente, ivi comprese eventuali spese tecniche e quant'altro. 3. La stipula di detto atto dovrà avvenire presso la sede del Comune entro e non oltre sessanta giorni dalla data di accettazione definitiva di cui al primo comma del presente articolo. 4. Decorso tale termine il Responsabile del Procedimento valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita. 5. Alla convenzione interverranno per il Comune, il Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica, per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa all'uopo designato nel relativo atto costitutivo; - per le cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà; - per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato o sul fabbricato inserito nel PIP.”.