

Comune di Bracciano

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n 21 del 30.07.2015
Entrato in vigore dal 30.07.2015 ai sensi dell' art 8 dello Statuto Comunale

1 - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina il procedimento per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss. mm. ed ii., ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

2 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento, si intende per:

(a) soggetti interessati, le singole persone fisiche o giuridiche (società, cooperative a proprietà divisa, cooperative a proprietà indivisa, condomini legalmente costituiti), nonché gli enti che siano proprietari e/o assegnatari di unità immobiliari a destinazione residenziale e a diversa destinazione realizzati su aree di proprietà comunale comprese nei vari comparti cittadini del Piano di Zona concesse in diritto di superficie.

(b) corrispettivo delle aree da cedere in diritto di proprietà, l'importo determinato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Bracciano ai sensi delle vigenti normative

(c) oneri di concessione del diritto di superficie, il corrispettivo a suo tempo pagato dal concessionario al Comune per la costituzione, su un'area di proprietà comunale, del diritto di superficie, al netto dell'I.V.A.;

(d) rivalutazione ISTAT, la variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli oneri di concessione e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree in diritto di proprietà;

(e) superficie dell'area oggetto di trasformazione, quella assegnata al momento della costituzione del diritto di superficie ed indicata nella convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71 e ss. mm. ed ii., fatta salva l'effettuazione di verifiche tecniche circa lo stato dei luoghi e la loro conformità rispetto agli atti convenzionali;

(f) quota millesimale, quella ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale ovvero, nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile della singola unità immobiliare per la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui l'unità stessa fa parte;

(g) convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e ss. mm. , la convenzione che, in caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, deve sostituire, a norma del comma 46 del già citato art. 31 della L. n.

448/98, quella stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71 e ss. mm. ed ii., al fine di disciplinare i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi oggetto della trasformazione

3 - MODALITA' DI FORMULAZIONE E DI ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi di quanto previsto dal comma 47 dell'art.31 della L. n. 448/98, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

A tal fine, l'Amministrazione Comunale previa apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, rende noto ai soggetti proprietari e/o assegnatari di unità immobiliari realizzate sulle aree comprese nel Piano di Zona concesse in diritto di superficie il proprio intendimento ad operare la trasformazione in questione. Qualora i citati soggetti siano interessati ad operare la trasformazione, gli stessi presentano all'Ufficio Urbanistica la seguente documentazione, in assenza della quale non è possibile dare corso al relativo procedimento:

- a) Copia completa dell'atto notarile di prima assegnazione ed eventuali successivi atti di compravendita delle unità immobiliari oggetto della proposta
- b) Copia completa dell'eventuale denuncia di successione, debitamente registrata
- c) Dichiarazione circa la quota millesimale dell'intero edificio
- d) Indicazione degli estremi della convenzione stipulata con il Comune per la costituzione del diritto di superficie,
- e) Copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale,
- f) Copia fotostatica della documentazione da cui risulti il regime patrimoniale del soggetto, qualora coniugato.
- g) Copia completa dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'alloggio
- h) Atto di cessione del diritto di superficie da parte della Cooperativa Edilizia al singolo richiedente

L'Ufficio Urbanistica comunale procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione, in conformità a quanto previsto dalle vigenti normative

Ai fini della determinazione del corrispettivo, L'Ufficio Urbanistica provvede ad effettuare le necessarie verifiche, anche mediante sopralluoghi, allo scopo di determinare l'esatta consistenza dei lotti interessati dalla trasformazione, lo stato di fatto dei luoghi al momento dell'istruttoria e la loro corrispondenza agli atti convenzionali.

In ogni caso il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito annualmente dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione. In tal caso, il costo dell'area verrà rideterminato pari a quello fissato per il diritto di proprietà.

In ogni caso è esclusa la retrocessione, dal Comune ai soggetti interessati, delle somme già versate all'atto della costituzione del diritto di superficie .

Il corrispettivo così determinato viene comunicato al soggetto interessato, entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dal ricevimento di tutta la documentazione necessaria, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Qualora ne ricorrano i presupposti, tale comunicazione sarà corredata anche dallo schema della nuova convenzione di cui all'art. 2 lettera g) delle presenti linee-guida, prevista dall'art. 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. (già art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10), da sottoscrivere ai sensi di quanto previsto dal comma 46 del citato art. 31, la quale disciplina i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

L'interessato deve comunicare le proprie determinazioni entro e non oltre il termine perentorio di **60 (sessanta)** giorni dal ricevimento della proposta dell'Amministrazione, pena la decadenza della proposta medesima. **Le richieste di proroga saranno ammesse solo in casi di comprovato ed effettivo impedimento.** In caso di accoglimento della proposta, il soggetto interessato alla trasformazione dovrà effettuare le dichiarazioni ed assumersi gli impegni indicati al successivo art. 4 del presente regolamento.

4 – IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO CHE EFFETTUA LA TRASFORMAZIONE

In caso di accoglimento della proposta dell'Amministrazione di cui al precedente art. 3 del presente regolamento, nella relativa comunicazione l'interessato deve dichiarare espressamente:

- di accettare integralmente e senza eccezioni il testo dello schema della convenzione di cui all'art. 2 lettera g) del presente regolamento, predisposto dal Comune e trasmesso unitamente alla proposta, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.
- di impegnarsi a comparire nel giorno e nell'ora che gli saranno comunicati dal Comune o dallo studio notarile incaricato per la sottoscrizione dell'atto, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni **dalla comunicazione.**

- di rinunciare espressamente a vantare, allo scadere del termine previsto dalla convenzione stipulata ex art. 35 della L. n. 865/71 per la costituzione del diritto di superficie, qualsiasi diritto sugli appartamenti ed aree pertinenziali facenti parte del medesimo condominio per il quale non si sia operata la completa trasformazione del diritto di superficie.

La comunicazione di accettazione deve essere corredata dalla ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari al 20% del corrispettivo totale a titolo di caparra.

I suddetti termini per il rogito notarile hanno natura ordinatoria e pertanto potranno subire proroghe o dilazioni per motivate esigenze organizzative degli uffici comunali o del notaio incaricato.

Al termine di questa fase della procedura, gli atti verranno trasmessi all' Ufficio Patrimonio per successivi adempimenti

5 - MODALITA' E TEMPI PER IL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del corrispettivo per la trasformazione, calcolato così come indicato al precedente art. 3, **al netto della caparra già versata al momento dell'accettazione della proposta** ai sensi del medesimo art. 3, **dovrà avvenire entro la data fissata per la stipulazione dell'atto di cessione;**

In caso di mancata conclusione del procedimento per causa imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.

6 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DA PARTE DI INTERI CONDOMINI

In caso di edifici costituenti un condominio, al fine di incentivare la trasformazione del diritto di superficie da parte della totalità dei condomini, qualora la proposta formulata dall'Amministrazione Comunale venga accettata con deliberazione assunta dalla relativa assemblea all'unanimità, l'Amministrazione applicherà al corrispettivo calcolato così come indicato al precedente art. 3 una riduzione del 5%.

7 - SPESE 7

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato. Rimane ferma la possibilità che ,qualora il Comune assicuri la propria disponibilità l'atto conclusivo potrà essere rogato in forma pubblica amministrativa

8 – NORME FINALI. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.