



COMUNE DI ORISTANO

Settore Programmazione

e

Gestione delle Risorse

***Criteria per la determinazione dei corrispettivi e
accesso alla procedura di trasformazione del
Diritto di Superficie in diritto di proprietà, per gli
immobili inclusi nei P.E.E.P.***

Comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998

Allegato A

Allegato alla deliberazione C.C. n. 12 del 14.02.2017

SOMMARIO

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

- Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE
- Articolo 4 - DOMANDE
- Articolo 5 - ACCETTAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II - DEFINIZIONI

- Articolo 8 - TIPOLOGIE
- Articolo 9 - VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA (Va)
- Articolo 10 - QUOTA MILLESIMALE (Qm)
- Articolo 11 - ONERI DI CONCESSIONE NEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC)
- Articolo 12 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

CAPO III - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO
- Articolo 13bis - RIDUZIONE DEI CORRISPETTIVI
- Articolo 14 - QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti:
la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma di legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di Zona per le aree P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge n. 865 del 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 e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati esclusivamente in aree comprese nei Piani di Zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE

Il Comune avvalendosi dell'Ufficio del Patrimonio, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva. Gli interessati potranno quindi reperire, presso gli sportelli comunali o nel sito internet del comune, le informazioni inerenti il corrispettivo relativo al proprio alloggio secondo le modalità di calcolo previste dal successivo Capo III ed eventualmente ritirare il modulo per l'adesione presso il Comune.

Articolo 4 – DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate compilando l'apposito modello 1, disponibile presso gli uffici comunali e nel sito internet del Comune, con allegata documentazione richiesta.

Articolo 5 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altro soggetto titolato alla richiesta, comunica formalmente all'interessato, **entro i successivi 40 giorni**, con notifica a mezzo messo comunale all'indirizzo indicati nella suddetta domanda (mod. 1), il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie.

L'interessato deve comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune **entro 30** giorni dalla data di ricevimento della notifica pena la decadenza dell'offerta.

Contestualmente all'accettazione, l'interessato dovrà versare una **somma** pari

al 10% del corrispettivo a titolo di caparra, e si impegna a stipulare da un notaio entro **90 giorni dal pagamento a saldo dell'intero corrispettivo**, l'atto di trasformazione secondo lo schema adottato dal Comune (Allegato D). La rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato per la stipula dell'atto comporta la perdita **di quanto versato** che sarà incamerato nelle casse del comune.

Articolo 6 - SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico dell'acquirente.

Articolo 7 – VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato a favore del Comune a mezzo Bonifico Bancario.

Il corrispettivo dovrà essere versato in uno dei seguenti modi:

- a) Pagamento in unica soluzione entro **il termine dell'accettazione**.
- b) Pagamento in 40 rate di pari importo a cadenza trimestrale.

In caso di pagamento rateizzato, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti.

La quietanza deve essere esibita al Notaio rogante, all'atto di stipula del contratto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo l'espletamento di quanto precedentemente richiesto.

CAPO II – DEFINIZIONI

Articolo 8 – TIPOLOGIE

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

Articolo 9 – VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA (Va)

Per valore venale dell'area si intende il valore che viene determinato come valore commerciale attuale definito con apposito provvedimento del Comune. I valori unitari delle aree sono determinati con Determinazione del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Oristano (Determinazione n° 349 del 27.11.2012) ridotto del 20%, in funzione delle tipologie di cui al precedente

articolo 8.

Articolo 10 – QUOTA MILLESIMALE (Qm)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale, da allegarsi all'istanza.

Articolo 11 – 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.

Articolo 12- INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

Per Indice di rivalutazione ISTAT si 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 corrispondente alla data di presentazione della domanda di cui all'art. 4.

CAPO III – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree calcolato ai sensi del comma 48, art. 31 della legge 448/98, ed a seguito alla pronuncia della Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo con atto n. 22/contr/11 del 14 aprile 2011 è determinato nella misura pari al valore venale dell'area ridotto del 20% ed ulteriormente ridotto del 60%, e detratti quindi gli oneri di concessione del diritto di superficie, già versati e rivalutati sulla base della variazione istat.

Il valore venale dell'area è dato dai valori stabiliti nella Determinazione n° 349 del 27.11.2012 ridotto del 20%.

Pertanto il corrispettivo di cui trattasi è determinato dal seguente calcolo:

$$\mathbf{Vt = (Va \times 0,40) - (Oc \times IR) \times Qm}$$

Ove

Vt - Valore del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Va - Valore venale attuale dell'area determinato dal Settore Sviluppo del Territorio come da determinazione n. 349 del 27.11.2012 ridotto del 20%

Oc - Oneri di concessione (espropriazioni + urbanizzazione) corrisposti
IR - Indice di rivalutazione ISTAT
Qm - Quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda.

Articolo 13 BIS – RIDUZIONE DEI CORRISPETTIVI

Avranno diritto alla riduzione del corrispettivo nella misura complessiva del 5% coloro che verseranno l'importo in unica soluzione. Avranno diritto alla riduzione di un ulteriore 10% coloro che sono in regola con il pagamento dei tributi comunali.

Articolo 14 – QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

Il Comune fissa in € 2.200,00 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.