



Comune di Rubiera

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE P.E.E.P.

(Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50 , nel testo vigente)

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 03/04/2001
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2015

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, 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 allegato 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 Rubiera 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 – REDDITO DOMINICALE (RD)

[articolo abrogato]

Art. 12 – 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. 13 – 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. 14 – 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. 15 – 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. 16 – 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:

$$(V \times SLV \times IA \times Q \times 0,60) \times 0,60^1 - (OC \times IR \times Q)$$

dove:

1= corrispondente ad un abbattimento del 40% del valore

V = valore unitario del fabbricato di cui all'articolo 14

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

IA = incidenza dell'area al netto del costo delle urbanizzazioni

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 12

IR = indice di rivalutazione ISTAT di cui all'articolo 13

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.

Allegato A

Schema di cessione pro quota millesimale del diritto di superficie.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio E.)

CONTRATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA

COMPRESA NEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI RUBIERA GIA'

CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE -----

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____
in _____ avanti a me Dr. _____ sono
presenti:

il signor _____ nato a _____
_____ il _____ c.f. _____
residente a _____ via _____
_____ n. _____

il signor _____ nato a _____
_____ il _____ il quale interviene nella sua
qualità di _____
del Comune di _____ c.f. _____

in esecuzione della determina n. _____ del _____
Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io
ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di
un' alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della
legge 167/62 già concessa in diritto di superficie.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di
Rubiera al foglio numero _____ subalterno _____ e sito in
via _____ n.c. _____
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi
dell'art. 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a
magistero _____ del _____ notaio
iscritto nel registro notarile di _____
- che il Comune di Rubiera ha proposto di cedere la piena proprietà
dell'area di sedime e di pertinenza ai condomini che hanno accettato tale
proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa
espressamente dalla cedibilità in piena proprietà ai sensi dell'articolo 3
comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;

che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione

.....
.....
.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1
(conferma delle premesse)

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

Art. 2
(Cessione in proprietà)

Il Comune di Rubiera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 35 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. che acquista per la quota di lire l'area di terreno posta nel Comune di Rubiera distinta al Catasto Fabbricati del comune al foglio numero subalterno e sito in via n.c. e al Catasto Terreni al foglio mappale

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera il certificato di destinazione urbanistica riguardante la lettera in oggetto, rilasciato dal Comune in data dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art. 3
(Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari al lire ottenuto dall'applicazione del vigente regolamento per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.

Di tale somma che il Comune di Rubiera dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente si rilascia, con la sottoscrizione del presente atto, finale ed ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Rubiera a titolo di conguaglio.

Art. 4
(Effetti della cessione)

La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto nell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

In conseguenza della presente cessione gli alloggi e accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e

concessi in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Rubiera prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Art. 5

(Trascrizione del contratto)

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente. Il contratto è soggetto, ai sensi della L. n. 549/95, articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

La cessione inoltre, poiché operata da un Comune, non comporta l'applicazione dell'INVIM.

Allegato B

Modelli

Al Comune di Rubiera

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50. Trasformazione del diritto di superficie delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

Domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il sottoscritto nato a (.....)

il residente nel Comune di (.....)

in via n° nella qualità di:

proprietario

comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è

nato a (.....) il, residente nel Comune di

..... (.....) in via

n° (che sottoscrive la presente come richiedente);

dell'unità immobiliare a destinazione ⁽¹⁾ sita in Rubiera in via

n°, interno, piano, distinta al Catasto fabbricati

al foglio n°, mappale n°, sub.

corrispondente a millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal

Comune di Rubiera in diritto di superficie

CHIEDE

a norma del vigente Regolamento comunale la cessione del diritto di proprietà dell'area già

concessa in diritto di superficie;

Rubiera, lì

In fede

.....

(1) residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, etc

Al Comune di Rubiera

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50. Trasformazione del diritto di superficie delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

Accettazione del corrispettivo

Il sottoscritto nato a (.....)

il residente nel Comune di (.....)

in via n° nella qualità di:

proprietario

comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è

nato a (.....) il, residente nel Comune di

..... (.....) in via

n° (che sottoscrive la presente per accettazione);

dell'unità immobiliare a destinazione ⁽¹⁾ sita in Rubiera in via

n°, interno, piano, distinta al Catasto fabbricati

al foglio n°, mappale n°, sub.

corrispondente a millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal

Comune di Rubiera in diritto di superficie

DICHIARANO DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in euro da versare al Comune di Rubiera per la trasformazione dell'immobile sopra richiamato, nonché quanto stabilito agli articoli 4,5,6 del vigente Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. ben conosciuto dal/dai sottoscritto/i.

Rubiera, li

In fede

.....