

**PROCEDURA E CRITERI PER LA
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI**

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO
DI SUPERFICIE

(Legge 23 dicembre 1996, n. 662 art. 3 comma 64 e Legge 12 dicembre 2002, n.
273 art. 11 comma 1)

SOMMARIO

CAPO I° -NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 -OGGETTO DEL CRITERIO

Articolo 2 -BENEFICIARI

Articolo 3 –COMUNICAZIONE

Articolo 4 -DOMANDE

Articolo 5 -ACCETTAZIONE

Articolo 6 -SPESE

Articolo 7 -VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° -CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 8 –VALORI UNITARI (V)

Articolo 9 –CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

CAPO I° -NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto gli atti di cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, destinate a insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 11 della Legge 273/2002 nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli e le persone giuridiche siano proprietari di immobili a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie tramite stipula di apposito atto redatto sulla base della specifica normativa di riferimento.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE

Il Comune organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, previa suddivisione del territorio comunale per zone di intervento, gli interessati potranno quindi reperire, presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Acquasparta le informazioni relative al corrispettivo relativo al proprio immobile secondo le modalità di calcolo previste dal successivo art. 9.

Articolo 4 – DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate compilando l'apposito modello, presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Acquasparta accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'immobile.

Articolo 5 –ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunica formalmente all'interessato, con lettera raccomandata RR, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie. L'interessato deve accettare le proposta formulata dal Comune entro 60 gg. dalla data di ricevimento della lettera raccomandata pena la decadenza dell'offerta. Le adesioni che perverranno entro 30 gg. dalla data di ricevimento della raccomandata RR avranno diritto ad uno sconto del 5% ed il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto. Nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute. Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo, nominare un

notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg., nel giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune.

La rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato per l'atto comporta la perdita dell'anticipo 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 del proprietario richiedente.

Articolo 7 -VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale previo rilascio di quietanza di versamento. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

CAPO II° -CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 8 - VALORI UNITARI (V)

I valori unitari delle aree saranno determinati con cadenza annuale dal Responsabile dell'ufficio Tecnico con propria determinazione facendo riferimento al valore di mercato di aree con destinazioni simili a quelle da valutare sia concesse in piena proprietà che in diritto di superficie. In assenza di decisione successiva alla prima, saranno applicati gli ultimi valori utili adottati.

Articolo 9 –CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree è determinato sulla base dell'art. 11 comma 1 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273 che in merito recita : “ *I comuni possono cedere in*

proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto". Il corrispettivo, come sopra calcolato, resta fisso ed invariabile per un anno come da determinazione del responsabile del servizio del valore "V" di cui al precedente articolo 8.

COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di Terni

**PROCEDURA E CRITERI PER LA
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI**

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
(piani di zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167)

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO
DI SUPERFICIE
(legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50)

SOMMARIO

CAPO I° -NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 -OGGETTO DEL CRITERIO

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 - QUOTA MILLESIMALE (Q)

Articolo 9-ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC)

Articolo 10 -IND ICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)

CAPO III° -CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 11 –VALORI UNITARI (V)

Articolo 12 –CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

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 della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), 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 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 organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, previa suddivisione del territorio comunale per zone di intervento, gli interessati potranno quindi reperire, presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Acquasparta le informazioni relative al corrispettivo relativo al proprio alloggio secondo le modalità di calcolo previste dal successivo art. 12.

Articolo 4 – DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie devono essere presentate compilando l'apposito modello, presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Acquasparta accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione.

Articolo 5 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunica formalmente all'interessato, con lettera raccomandata RR, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie. L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 gg. dal data di ricevimento della lettera raccomandata pena la decadenza dell'offerta. Le adesioni che perverranno entro 30 gg. dalla data di ricevimento della raccomandata RR avranno diritto ad uno sconto del 5% ed il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto. Nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute. Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo, nominare un

notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg., nel giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune.

La rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato per l'atto comporta la perdita dell'anticipo 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 del proprietario richiedente.

Articolo 7 -VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale previo rilascio di quietanza di versamento. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

CAPO II° -DEFINIZIONI

Articolo 8 - QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile della medesima unità immobiliare con la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 9 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'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 10 -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

Articolo 11 - VALORI UNITARI (V)

I valori unitari delle aree saranno determinati con cadenza annuale dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria determinazione facendo riferimento al valore di mercato delle stesse aree che sarebbe liquidato in caso di esproprio. In assenza di decisione successiva alla prima, saranno applicati gli ultimi valori utili adottati.

Articolo 12 -CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree è determinato sulla base degli indirizzi dettati dalla Corte dei Conti, in considerazione delle sentenze in materia di indennità di esproprio e della relativa normativa di riferimento. E' quindi previsto un corrispettivo determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai fini dell'esproprio al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie (OC) , rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (IR) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. In ogni caso, il costo complessivo 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. Per ogni alloggio da trasformare il corrispettivo sarà proporzionale alla quota millesimale Q corrispondente all'alloggio da trasformare, di cui all'articolo 8.

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. Il corrispettivo, come sopra calcolato, resta fisso ed invariabile per un anno come da determinazione del responsabile del servizio del valore "V" di cui al precedente articolo 11.