



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
Provincia di Bologna

REGOLAMENTO COMUNALE PER IL
RICONVENZIONAMENTO DELLE AREE P.E.E.P.

- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 04.04.2001
- Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 26.05.2005

INDICE

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI.....	3
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	3
ART. 2 - BENEFICIARI.....	3
ART. 3 - DOMANDE.....	3
ART. 4 - ACCETTAZIONE.....	3
ART. 5 - SPESE.....	4
ART. 6 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO.....	4
CAPO II° - DEFINIZIONI.....	4
ART. 7 - TIPOLOGIE.....	4
ART. 8 - MICROZONE INTERESSATE.....	4
ART. 9 - SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV).....	5
ART. 10 - QUOTA MILLESIMALE (Q).....	5
ART. 11 - REDDITO DOMINICALE (RD).....	5
ART. 12 - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC).....	6
ART. 13 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR).....	6
CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO.....	6
ART. 14 - VALORI UNITARI (V).....	6
ART. 15 - INCIDENZA DELL'AREA (IA).....	6
ART. 16 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO.....	7

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il Regolamento ha per oggetto:

- a) la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di Zona), 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 – 4^a comma - della medesima Legge n. 865 del 1971;
- b) la piena disponibilità di cessione delle unità immobiliari realizzate su aree P.E.E.P. già concesse in proprietà ai sensi dell' art. 9 - comma b - della convenzione di cui alla delibera C.C. n. 141 del 14.06.1979 (decorsi i venti anni dal rilascio della licenza d'abitabilità);
- c) nonché la trasformazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, in convenzioni di cui all'art. 8 - commi 1^a, 4^a e 5^a - della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 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.

Possono trasformare la convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 in convenzioni di cui all'art. 8 - commi 1^a, 4^a, 5^a - della Legge n. 10 del 1977, 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 concesse in proprietà e comprese nei Piani di Zona di cui al primo comma dell'art. 1 del presente Regolamento.

ART. 3 - DOMANDE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie nonché le domande di trasformazione delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà devono essere presentate all'Ufficio Relazioni con il Pubblico in orario d'ufficio. Entro trenta giorni dalla data di presentazione delle domande il Comune provvederà alla loro istruttoria.

Le domande devono essere presentate sull'apposita modulistica allegata al presente Regolamento.

Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi prima della delibera di approvazione del presente Regolamento, conservano efficacia.

ART. 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 A.R., il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie o del riconvenzionamento per le aree già cedute in diritto di proprietà, 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'art. 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:

- per le aree in diritto di superficie che passeranno in diritto di proprietà l'esatto calcolo del corrispettivo del prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

- per le aree in diritto di proprietà la somma da versare per l'affrancazione dagli obblighi previsti all'art. 9 - comma b - della convenzione di cui alla delibera C.C. n. 141 del 14.06.1979:

Il calcolo avrà valore di attestazione del prezzo per il Notaio che curerà l'atto di trasformazione.

Nel solo caso di trasformazione delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà, l'accettazione comporta l'obbligo di sottoscrivere una nuova convenzione riferita all'art. 8 - commi 1[^], 4[^], e 5[^] - della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 come da bozza allegata al presente Regolamento.

La convenzione avrà una durata di trenta anni diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione.

L'accettazione dovrà avvenire con l'apposito modello allegato al presente Regolamento.

ART. 5 - SPESE

Le spese notarili, catastali e 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, o per il riconvenzionamento delle aree già concesse in diritto di proprietà 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.

ART. 6 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo deve essere versato alla Tesoreria Comunale a mezzo di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente all'ufficio di Ragioneria del Comune.

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. Villini - da una a tre unità immobiliari, privi di vani scala comuni e con tutti i lotti affacciati su aree libere da costruzioni.
2. Edifici unifamiliari aggregati a schiera.
3. Edifici condominiali.

ART. 8 - MICROZONE INTERESSATE

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.03.1998, n. 138 in esecuzione dell'art. 3 - commi 154 e 155 - della Legge 23.12.1996, n. 662. Adempimenti in materia di revisione delle zone censuarie e delle microzone comunali:

Le aree interessate dagli insediamenti P.E.E.P. concesse in diritto di superficie o alienate in diritto di proprietà risultano interamente comprese all'interno della microzona 1, che riporta i seguenti valori di mercato, riferiti alla residenza ed alle attività commerciali, in Euro per metro quadro:

Minimo: 1.200,00
Medio: 2.600,00
Massimo: 3.200,00

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, cantine e simili, computata nella misura:
 - b.1) del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - b.2) 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:
 - c.1) 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);
 - c.2) 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:
 - b.1) del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - b.2) del 25 per cento, se non comunicanti;
- c) delle superfici dei balconi, terrazze e simili computati nella misura del 10%.

Nella determinazione della superficie lorda vendibile i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 centimetri.

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 di 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 a 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)

Per esso s'intende il reddito dominicale rivalutato di cui agli artt. 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, valevole per l'area da trasformare al momento della realizzazione del fabbricato.

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)

Si assumono i seguenti valori unitari al 31.12.2004 dei fabbricati residenziali per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile.

Villini	2.200,00 €/mq
Edifici a schiera	1.800,00 €/mq
Edifici condominiali	1.500,00 €/mq

I valori per gli anni successivi saranno desunti dal mercato immobiliare al 31/12 (o del secondo semestre) dell'anno precedente.

ART. 15 - INCIDENZA DELL'AREA (IA)

Incidenza dell'area per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale.

Microzona 1- valori in €/mq

valore edificio	valore edificio	urbanizzazioni	valore al netto urbanizzazioni	incidenza area 20%
Villini	2.200,00	110,00	2.090,00	418,00
Edifici a schiera	1.800,00	100,00	1.700,00	340,00
Edifici condominiali e negozi	1.500,00	100,00	1.500,00	300,00

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:

per passare dal Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà

$$((V * SLV * IA + 10RD)/2 * Q * 0,60) - (OC * IR * Q)$$

per affrancare gli immobili costruiti su aree in Diritto di Proprietà

$$((V * SLV * IA) * 0,60) - (CT * IR)$$

ove:

V = valore unitario del fabbricato di cui all'art. 14

SLV = superficie lorda vendibile dell'intero del fabbricato di cui all'art. 9

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

10RD = dieci volte il reddito dominicale di cui all'art. 11

C.T. = Costo del terreno all'atto dell'acquisto

Q = quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare, di cui all'art. 10

OC= oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 12

IR = indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 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.

Al
Comune di
Anzola dell'Emilia

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 artt. 45, 46, 47, 48, 49, 50. Riconvenzionamento delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare".

Domanda di

- Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- Riconvenzionamento delle aree già cedute in diritto di proprietà

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____

Via _____ n. _____ nella sua qualità di:

- Proprietario
- Comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____,

(che sottoscrive la presente come richiedente);

dell'unità immobiliare a destinazione (1) _____ sita in Anzola dell'Emilia
Via _____ n. _____ interno _____ piano _____
_____ distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ mappale n. _____ sub. _____

corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal Comune di Anzola dell'Emilia

in diritto di

- superficie
- proprietà

CHIEDE

a norma del vigente Regolamento comunale per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.

- la cessione del diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie;
- la trasformazione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in una convenzione di cui all'articolo 8, commi 1[^], 4[^] e 5[^], della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Anzola dell'Emilia, li _____

In fede

(1) residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, ecc.

Al
Comune di
Anzola dell'Emilia

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448 artt. 45, 46, 47, 48, 49, 50. Riconvenzionamento delle aree inserite nel "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare". Accettazione del Corrispettivo

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____

Via _____ n. _____ nella sua qualità di:

Proprietario

Comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è _____ nato a _____

il _____ residente in _____ Via _____ n. _____,

(che sottoscrive la presente per accettazione);

dell'unità immobiliare a destinazione (1) _____ sita in Anzola dell'Emilia
Via _____

n. _____ interno _____ piano _____ distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ mappale n. _____ sub. _____

costruito su area ceduta dal Comune di Anzola dell'Emilia

in diritto di

superficie

proprietà

DICHIARA/NO DI ACCETTARE

il corrispettivo determinato in € _____ da versare al Comune di Anzola dell'Emilia per la

trasformazione dell'immobile sopra richiamato, nonché quanto stabilito agli articoli 4, 5, 6 del vigente Regolamento per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P. ben conosciuti dal/dai sottoscritto/i.

Anzola dell'Emilia, li _____

In fede
