



COMUNE DI AGLIANA
Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
NELLE CONVENZIONI PIP

ART. 3 COMMA 64 DELLA L 662/96

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 51 del 18/09/2018

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) delimitati ai sensi dell'art. 27 della L 865/71, così come disposto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, così come modificato dalla art. 11 della L 273/02.

ART. 2

SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione sono i proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei PIP, concesse in diritto di superficie, che possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'intera area, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, così come modificato dalla art. 11 della L 273/02.

2. Di norma non è ammessa la cessione del diritto pro quota, ma solo sull'intero lotto originariamente convenzionato.

ART. 3

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

1. Secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, così come modificato dalla art. 11 della L 273/02, i proprietari di immobili posti in area PIP, possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 5.

ART. 4

PROCEDURE

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio competente reperibili nel sito istituzionale dell'Ente, allegando la seguente documentazione in copia:

- a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruito l'immobile ed eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) visura catastale e planimetria catastale degli immobili e delle pertinenze;
- d) determinazione della consistenza dell'immobile, redatta da Tecnico Abilitato facendo riferimento all'allegato C del DPR 138/98, e alle "Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani per la Rilevazione dei Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio;
- e) qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento..

2. Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 1 provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta sospende il termine suddetto. Dalla data di integrazione degli atti richiesti continuerà a decorrere il termine per il calcolo del corrispettivo. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta

elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente.

3. Il richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento ed il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 60 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.

4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, da redigere secondo gli atti allegati in bozza al presente Regolamento.

ART. 5

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato, in misura non inferiore alla differenza, pari al 40% ai sensi dell'art. 35 della L 865/71, tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie.

2. La formula di calcolo del corrispettivo (**CORR**) risulta così espressa:

$$\text{CORR} = \text{VOMI} \times 0,20 \times 0,40 \times \text{VETU} \times \text{SCOM}$$

dove:

a) **VOMI** (Valori Immobiliari Unitari): sono i valori immobiliari in €/mq, acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; devono essere considerati i valori massimi per la destinazione produttiva o terziaria ed i valori minimi per la destinazione residenziale;

b) **0,20** (Incidenza Valore Suolo): è la percentuale di incidenza del valore del suolo, determinata nella misura del 20% del valore dell'immobile interessato;

c) **0,40** (valore della differenza): è la differenza, pari al 40% ai sensi dell'art. 35 della L 865/71, tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie;

d) **VETU** (Coefficiente di Vetustà): al fine di far meglio aderire i valori generali assunti alla realtà degli immobili interessati, si introduce un coefficiente riduttivo, che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla data di sua avvenuta realizzazione. Per ottenere il coefficiente K, si assumono le seguenti riduzioni in percentuale per arco temporale:

ARCO TEMPORALE	VALORE UNITARIO	INTERVALLO VALORE
tra 1 e 5 anni	0 % annuo	1
tra 6 e 30 anni	1,00 % annuo	da 0,99 a 0,75
oltre 30 anni	0,50 % annuo	da 0,745 a 0,65

e) **SCOM** (Consistenza dell'Immobile): è la Superficie dell'immobile, determinata facendo riferimento all'Allegato c) del DPR 138/98 e alle "Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani per la Rilevazione dei Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio, che è la stessa applicata dall'Agenzia per la redazione delle stime dei Valori Immobiliari.

ART. 6

MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 5, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, potranno effettuare il pagamento esclusivamente in un'unica soluzione.

2. Il pagamento potrà essere effettuato tramite bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile.

ART. 9

SPESE

1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ALLEGATO 1 - SCHEMA ATTO PUBBLICO

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 64 DELLA L 662/96

Il giorno 00 mese NOME anno 0000, in LUOGO, davanti a me Dott. NOME COGNOME, Notaio in LUOGO, con studio in LUOGO sono presenti, rinunciando di comune accordo e con il consenso del sottoscritto all'assistenza dei testimoni, i Signori:

a) il sig. NOME COGNOME, nato a LUOGO, il 00/00/0000, in qualità di Responsabile della UOC 5/SU del Comune di Agliana (PT), domiciliato pro tempore presso la sede comunale di Agliana, il quale interviene al presente atto quale rappresentante del Comune di Agliana, con sede in Piazza della Resistenza 1, di Agliana (PT), codice fiscale 00315980474, autorizzato ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs 267/00;

b) il sig. NOME COGNOME, nato a LUOGO, il 00/00/0000, residente a LUOGO, via LUOGO, professione TIPO, codice fiscale SIGLA;

Io notaio sono certo dell'identità personale, qualifiche e poteri delle parti.

PREMESSO

Che il Comune di Agliana, con deliberazione di C.C. n. 51 del 18/09/2018 ha autorizzato nei Piani per gli Inseadimenti Produttivi (PIP), presenti e completati nel territorio comunale, così come disposto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

Che con atto ai rogiti Notaio NOME COGNOME in data 00/00/0000, repertorio n. 0000, raccolta n. 0000, registrato a LUOGO in data 00/00/0000 al n. 0000, il Comune di Agliana concesse in diritto di superficie, per la durata di anni 00 (NUMERO), alla Impresa DENOMINAZIONE, per la realizzazione di unità immobiliari di tipo TIPO ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, un appezzamento di terreno sito in Comune di Agliana ed incluso nel Piani per gli Inseadimenti Produttivi (PIP) in località Carabattole 0 della superficie di mq 0000, distinto all'epoca al Catasto terreni del Comune di Agliana al Foglio n. 0000 Mappali nn. 0000;

Che attualmente l'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Agliana al Foglio n 0000 Mappali nn 0000.

Che sulla suddetta area, nel rispetto dell'atto di convenzione sopra citato, la Impresa DENOMINAZIONE ha realizzato un fabbricato posto al civico NUMERO di via LUOGO, composto da DESCRIZIONE, in virtù del Permesso di Costruire/Concessione edilizia n NUMERO, rilasciato in data DATA e successive Varianti n NUMERO del DATA ;

(eventuale)

Con atto rep NUMERO del DATA il Signor NOME COGNOME acquistava il diritto di superficie dell'unità immobiliare con relativi vani pertinenziali ed accessori, realizzata sul predetto lotto, situato in località LUOGO, che costituisce porzione del fabbricato sopra citato, ed è censito al CF di Agliana, al Foglio n NUMERO, Mappale n NUMERO Sub. n NUMERO.

Che con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 18/09/2018 è stato approvato il Regolamento per la Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà nelle Convenzioni PIP - art. 3 comma 64 della L 662/96;

Che il Sig/Sigri NOME COGNOME in qualità di proprietario dell'immobile sopra descritto, con istanza pervenuta al protocollo n 0000 del 00/00/0000 ha formalmente richiesto di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi del comma 64 dell'art. 3 della Legge n. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni, modificando la convenzione a suo tempo stipulata tra l'Ente e la Impresa DENOMINAZIONE e di impegnarsi a pagare al Comune di Agliana (PT) il corrispettivo stabilito a norma delle citate disposizioni di Legge e del Regolamento comunale in materia;

Che con nota prot n 0000 del 00/00/0000 l'ufficio comunale preposto ha provveduto a trasmettere al richiedente sig NOME COGNOME il calcolo del corrispettivo previsto dalla L 662/96;

Che con nota prot. 0000 del 00/00/0000 il richiedente sig NOME COGNOME ha trasmesso la formale accettazione del corrispettivo di cui sopra e si è impegnato al versamento del corrispettivo con le modalità di cui all'art. 6 del Regolamento citato;

Che il pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 del Regolamento è stato effettuato in data 00/00/0000 come risulta dalla ricevuta n 0000 del 00/00/0000, in unica soluzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO ED APPROVATO,
QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO,
FORMANDONE PATTO**

In luogo delle disposizioni contenute nella predetta Convenzione, con particolare riguardo agli articoli che disciplinano la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale per anni 00, in attuazione dell'art. 27 Legge 22/10/1971, n. 865, il Comune di Agliana e il sig. **NOME COGNOME** si danno atto a vicenda che i rapporti reciproci sono disciplinati dalle seguenti disposizioni.

**ART. 1
TRASFORMAZIONE DA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
A CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/71, e successive modificazione ed integrazioni, il Comune di Agliana (PT) quale proprietario dell'area edificata posta in Agliana, attualmente censita al C.T./C.F. di Agliana al Foglio n 00, Mappale n 00, Sub. n 00 della superficie catastale complessiva di mq 0000.

CEDE

al sig **NOME COGNOME**, che accetta, la piena proprietà dell'area sopra descritta, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 3 comma 64, della Legge 662/96, e secondo quanto disposto dal regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n 51 del 18/09/2018.

Su tale area insiste un fabbricato per unità immobiliari e relativi locali pertinenziali e accessori, secondo le caratteristiche e dimensioni indicate nel PIP e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite nella Convenzione originaria sopra richiamata.

In questo insediamento è presente l'immobile oggetto del presente atto e precisamente:

- a) l'unità immobiliare, con pertinenze e accessori censiti al C.F. di Agliana al Foglio n 00, Mappale n 00, Sub. n. 00;
- b) l'unità immobiliare, con pertinenze e accessori censiti al C.F. di Agliana al Foglio n 00, Mappale n 00, Sub. n. 00.
- c) l'unità immobiliare, con pertinenze e accessori censiti al C.F. di Agliana al Foglio n 00, Mappale n 00, Sub. n. 00.

...

Ai sensi dell'art.30, secondo comma, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - DPR 380/01 - si allega al presente atto, alla lettera " XX" il "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA" rilasciato dai Comune di Agliana in data 00/00/0000.

**ART. 2
CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

Il Sig **NOME COGNOME** ha versato all'Amministrazione Comunale il corrispettivo di € 00.000,00 come determinato dal Comune di Agliana nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 3, comma 64 della Legge n. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento comunale approvato con Delibera C.C. n. 3 del 13/02/2018.

Il suddetto importo è stato corrisposto in unica soluzione mediante versamento presso la Tesoreria del Comune di Agliana, come risulta dalla quietanza n 0000 del 00/00/0000.

Le parti intervenute al presente atto, ai sensi dell'art. 35, comma 22 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 (convertito con legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato con legge 27 dicembre 2006 n. 296), da me richiamate sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ad ogni conseguente effetto di legge, dichiarandosi espressamente edotte sia di dette conseguenze penali sia dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ed assumendone piena responsabilità personale, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà che:

- A) il corrispettivo è stato corrisposto secondo le modalità sopra indicate ;
- B) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. C.C.

ART. 3
EFFETTI DEL PRESENTE ATTO

La proprietà dell'immobile non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi alla stipula del presente atto, ai sensi del comma 64 dell'art. 3 della L. 662/96.

ART. 4
ONERI E SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la stipula del presente atto, compresi quelli relativi alla registrazione e trascrizione, sono a carico dell'acquirente, che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti nella legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, a norma del comma 81 dell'art. 3 della Legge n. 549/1995 e successive modifiche ed integrazioni, il presente atto è soggetto a tassa fissa e agli effetti dell'IVA e non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.