



COMUNE di NOVARA

Via F.lli Rosselli n. 1

**Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti – Acquisizioni –
Alienazioni – Locazioni Commerciali – Locazioni ad uso diverso**

Via Tornielli n. 5

Tel. 0321-3702500 – Fax 0321-3702419

e-mail: *alienazioni_segreteria@comune.novara.it*

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'
DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A
NORMA DELLA L. 18 APRILE 1962, N. 167 GIA'
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI
DELL'ART. 35 DELLA L. 22 OTTOBRE 1971, N. 865 E SS.
MM. ED II.**

(legge 23 dicembre 1998, n. 448 – art. 31 commi da 45 a 50)

1 - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina il procedimento per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss. mm. ed ii., ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

2 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento, si intende per:

- (a) soggetti interessati, le singole persone fisiche o giuridiche (società, cooperative a proprietà divisa, cooperative a proprietà indivisa, condomini legalmente costituiti), nonché gli enti che siano proprietari e/o assegnatari di unità immobiliari a destinazione residenziale e a diversa destinazione realizzati su aree di proprietà comunale comprese nei vari comparti cittadini del Piano di Zona concesse in diritto di superficie.
- (b) corrispettivo delle aree da cedere in diritto di proprietà, l'importo determinato annualmente dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, corrispondente al 60% di quello calcolato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base all'indice ISTAT;
- (c) oneri di concessione del diritto di superficie, il corrispettivo a suo tempo pagato dal concessionario al Comune per la costituzione, su un'area di proprietà comunale, del diritto di superficie, al netto dell'I.V.A.;
- (d) rivalutazione ISTAT, la variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli oneri di concessione e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree in diritto di proprietà;
- (e) superficie dell'area oggetto di trasformazione, quella assegnata al momento della costituzione del diritto di superficie ed indicata nella convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71 e ss. mm. ed ii., fatta salva l'effettuazione di verifiche tecniche circa lo stato dei luoghi e la loro conformità rispetto agli atti convenzionali;
- (f) quota millesimale, quella ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale ovvero, nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie lorda vendibile della singola unità immobiliare per la superficie lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui l'unità stessa fa parte;
- (g) convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. (già art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10), la convenzione che, in caso di trasformazione del

diritto di superficie in diritto di proprietà, deve sostituire, a norma del comma 46 del già citato art. 31 della L. n. 448/98, quella stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71 e ss. mm. ed ii., al fine di disciplinare i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi oggetto della trasformazione, per un durata pari a quella massima (30 anni) prevista dalle citate disposizioni del D.P.R. n. 380/01 (già L. n. 10/77) diminuita 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.

3 - MODALITA' DI FORMULAZIONE E DI ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi di quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della L. n. 448/98, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

A tal fine, l'Amministrazione Comunale, nelle forme e con le modalità ritenute più opportune, rende noto ai soggetti proprietari e/o assegnatari di unità immobiliari realizzate sulle aree comprese nel Piano di Zona concesse in diritto di superficie il proprio intendimento ad operare la trasformazione in questione.

Qualora i citati soggetti siano interessati ad operare la trasformazione, gli stessi presentano al competente ufficio comunale la seguente documentazione, in assenza della quale non è possibile dare corso al relativo procedimento:

- (a) copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza,
- (b) dichiarazione circa la quota millesimale di propria competenza,
- (c) indicazione degli estremi della convenzione stipulata con il Comune per la costituzione del diritto di superficie,
- (d) copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale,
- (e) copia fotostatica della documentazione da cui risulti il regime patrimoniale del soggetto, qualora coniugato.

Gli uffici comunali competenti procedono alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione, sulla base dei criteri e dei valori annualmente determinati con apposito provvedimento della Giunta Comunale ed in conformità a quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98.

Ai fini della determinazione del corrispettivo, gli uffici tecnici comunali provvedono ad effettuare le necessarie verifiche, anche mediante sopralluoghi, allo scopo di determinare l'esatta consistenza dei lotti interessati dalla trasformazione, lo stato di fatto dei luoghi al momento dell'istruttoria e la loro corrispondenza agli atti convenzionali.

In ogni caso il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito annualmente dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione. In tal caso, il costo dell'area verrà rideterminato pari a quello fissato per il diritto di proprietà.

Ai sensi del comma 49, è in ogni caso esclusa la retrocessione, dal Comune ai soggetti interessati, delle somme già versate all'atto della costituzione del diritto di superficie e portate in detrazione secondo quanto previsto del predetto comma 48.

Il corrispettivo così determinato viene comunicato al soggetto interessato, entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dal ricevimento di tutta la documentazione necessaria, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Qualora ne ricorrano i presupposti, tale comunicazione sarà corredata anche dallo schema della nuova convenzione di cui all'art. 2 lettera g) delle presenti linee-guida, prevista dall'art. 18 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. (già art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10), da sottoscrivere ai sensi di quanto previsto dal comma 46 del citato art. 31, la quale disciplina i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

L'interessato deve comunicare le proprie determinazioni entro e non oltre il termine perentorio di 40 (quaranta) giorni dal ricevimento della proposta dell'Amministrazione, pena la decadenza della proposta medesima. In caso di accoglimento della proposta, il soggetto interessato alla trasformazione dovrà effettuare le dichiarazioni ed assumersi gli impegni indicati al successivo art. 4 del presente regolamento.

4 - IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO CHE EFFETTUA LA TRASFORMAZIONE

In caso di accoglimento della proposta dell'Amministrazione di cui al precedente art. 3 del presente regolamento, nella relativa comunicazione l'interessato deve dichiarare espressamente:

- di accettare integralmente e senza eccezioni il testo dello schema della convenzione di cui all'art. 2 lettera g) del presente regolamento, predisposto dal Comune e trasmesso unitamente alla proposta, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.
- di impegnarsi a comparire nel giorno e nell'ora che gli saranno comunicati dal Comune o dallo studio notarile incaricato per la sottoscrizione dell'atto, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dall'accettazione della proposta,
- di rinunciare espressamente a vantare, allo scadere del termine previsto dalla convenzione stipulata ex art. 35 della L. n. 865/71 per la costituzione del diritto di superficie, qualsiasi diritto sugli appartamenti ed aree pertinenziali facenti parte del medesimo condominio per il quale non si sia operata la completa trasformazione del diritto di superficie.

La comunicazione di accettazione deve essere corredata dalla ricevuta attestante l'avvenuto versamento a favore del Comune di un importo pari al 20% del corrispettivo totale a titolo di caparra.

I suddetti termini per il rogito notarile hanno natura ordinatoria e pertanto potranno subire proroghe o dilazioni per motivate esigenze organizzative degli uffici comunali o del notaio incaricato.

5 - MODALITA' E TEMPI PER IL VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del corrispettivo per la trasformazione, calcolato così come indicato al precedente art. 3, deve avvenire in un'unica soluzione, al netto della caparra già versata ai sensi del medesimo art. 3, entro la data fissata per la stipulazione dell'atto di cessione e della eventuale nuova convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto rispetto al termine fissato, si applicano gli interessi calcolati al saggio legale per il periodo dalla data in cui avrebbe dovuto avvenire il pagamento alla data dell'effettivo pagamento.

In caso di mancata conclusione del procedimento per causa imputabile all'interessato, l'importo versato a titolo di caparra viene integralmente introitato dall'Amministrazione Comunale.

6 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DA PARTE DI INTERI CONDOMINI

In caso di edifici costituenti un condominio, al fine di incentivare la trasformazione del diritto di superficie da parte della totalità dei condomini, qualora la proposta formulata dall'Amministrazione Comunale venga accettata con deliberazione assunta dalla relativa assemblea all'unanimità, l'Amministrazione applicherà al corrispettivo calcolato così come indicato al precedente art. 3 una riduzione del 5%.

7 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato.

8 - NORME TRANSITORIE. ISTANZE DI TRASFORMAZIONE GIA' PERVENUTE. MODALITA' DI EVASIONE

Le domande di acquisto già pervenute all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento conservano efficacia e vengono evase con le seguenti modalità e nel rispetto dei seguenti termini:

- nel caso di istanze alle quali l'Amministrazione Comunale ha già dato riscontro con la formulazione della proposta di trasformazione, alla quale ha fatto seguito l'accettazione del condominio o dei singoli soggetti nella forma e con le modalità prevista dalla legge, si procede al perfezionamento dell'atto di trasformazione entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'entrata in vigore del regolamento medesimo, previo aggiornamento del corrispettivo già determinato ed accettato mediante l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione monetaria determinati dall'ISTAT;

- nel caso di istanze alle quali l'Amministrazione Comunale non ha ancora dato riscontro ovvero per le quali alla formulazione della proposta di trasformazione del Comune non ha fatto seguito l'accettazione degli interessati, si procederà all'istruttoria così come indicato all'art. 3 del presente regolamento, seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle domande medesime.

9 – NORME FINALI. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.