



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.



COMUNE DI ORBETELLO
(Provincia di Grosseto)

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN PROPRIETA' NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA E ALL'INTERNO DEI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

ALLEGATO 2 ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. ___ DEL _____



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

SOMMARIO

Art. 1 – SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO

Art. 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 3 – SOGGETTI ABILITATI

Art. 4 – IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ

Art. 5 – IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 6 – CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSONE

ART. 7 - AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO E CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 8 – CRITERI ED INDIRIZZI INTEGRATIVI DETERMINATI DALL'ENTE

Art. 9 – PIANI DI ZONA (P.E.E.P.) NEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 10 – APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA E DEI CRITERI INTEGRATIVI AI PIANI DI ZONA

Art. 11 – COME SI MODIFICANO LE CONVENZIONI – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 12 – DESTINAZIONE ENTRATE DA CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE

Art. 13 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE

Art. 14 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

Art. 15 – IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI

ART. 16 – ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

ALLEGATI:

- **A:** Esempio - Prospetto di calcolo per l'estinzione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree peep concesse in diritto di proprietà o in diritto di superficie
- **B:** Esempio – Prospetto di calcolo per determinazione prezzo massimo di cessione e calcolo del corrispettivo di affrancazione
- **C:** Modulo – Istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- **D:** Modulo – Accettazione corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- **E:** Modulo di richiesta di prezzo massimo di cessione e calcolo del corrispettivo di affrancazione
- **F:** Modulo – Accettazione corrispettivo di affrancazione
- **G:** Modello di modifica della convenzione ai fini della rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP (affrancazione)
- **H:** Modello di convenzione di sola cessione del diritto di superficie ai fini della trasformazione dello stesso in diritto di piena ed esclusiva proprietà
- **I:** Modello di convenzione per l'estinzione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP concesse in diritto di diritto di superficie e contestuale trasformazione dello stesso in diritto di piena proprietà



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E ALL'INTERNO DEI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 1 – SCOPI E NATURA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha lo scopo di:

- a) fissare i criteri e disciplinare la rimozione dei vincoli convenzionali (prezzo massimo di cessione PMC e prezzo massimo di locazione PML) gravanti sugli immobili ricadenti nelle aree PEEP approvati a norma della Legge n. 167 del 1962, ovvero ai sensi dell'articolo 51 della Legge n. 865 del 1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge 865/71;
- b) fissare i criteri e disciplinare le modalità per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili realizzati in area PEEP. La trasformazione recepisce quanto previsto dalla Legge 23 dicembre 1998, n.448;
- c) definire le modalità di rimozione dei vincoli convenzionali nelle aree PEEP in base a quanto disposto dal Decreto 28 settembre 2020 n. 151, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020.

Le finalità del presente Regolamento sono ad adesione volontaria e di parte, pertanto non vincolanti in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito dei vari PEEP non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente regolamento. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle originarie convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le imprese assegnatarie delle aree PEEP.

Pertanto, eventuali proposte del Comune alla trasformazione del diritto sono da intendersi facoltative per il privato interessato il quale è libero di accettarle o respingerle.

Art. 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167 del 18.04.1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 e dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della Legge n. 865 del 22.10.1971.

Possono essere oggetto di trasformazione, secondo quanto disposto al comma 1 del presente articolo, anche i singoli alloggi, facenti parte di edifici plurifamiliari.

Le trasformazioni di cui al comma 1, potranno avvenire sia su iniziativa dell'Ente, che su istanza promossa dal privato.

Sono esclusi dai termini del presente regolamento gli immobili inseriti in apposito elenco, approvato dall'Amministrazione Comunale, che ne escluda la trasformazione.



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

Art. 3 – SOGGETTI ABILITATI

Possono procedere alla rimozione dei vincoli convenzionali (PMC e PML) i seguenti soggetti:

- 1) per gli immobili realizzati su aree PEEP e per i quali il soggetto è titolare del diritto di superficie: i singoli proprietari superficiali di alloggi e relative pertinenze, realizzati in aree PEEP, o i loro aventi causa e tutti i soggetti che vi abbiano interesse (in tal caso la rimozione può avvenire contestualmente alla trasformazione in proprietà);
- 2) per gli immobili realizzati su aree PPEP e per i quali il soggetto è già proprietario esclusivo: i singoli, proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzati in aree PEEP concesse a suo tempo direttamente in proprietà o precedentemente trasformate in proprietà, o i loro aventi causa e tutti i soggetti che vi abbiano interesse.

Gli immobili realizzati su aree PEEP potranno prioritariamente essere alienate ai seguenti soggetti:

- a) Proprietari di alloggi acquistati in area P.E.E.P.;
- b) Proprietari di alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, all'interno della zona P.E.E.P.

Al fine di consentire la circolazione immobiliare, primario interesse della normativa di edilizia convenzionata ed agevolata, in caso di procedure concorsuali e/o fallimentari stante la particolarità delle modalità di vendita e la necessità di definizione delle stesse da parte dell'autorità proposta è ammessa la cessione degli alloggi anche per i soggetti non espressamente contemplati al comma precedente.

Art. 4 – IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ

I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P. mediante la stipula di una convenzione che prevedeva i vincoli di cui all'art. 35 della Legge n. 865/71, possono alienare o locare, nei successivi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, a prezzo libero mercato previo pagamento del corrispettivo di affrancazione come richiesto e calcolato al successivo art. 7 del presente regolamento.

I vincoli principali sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente sono:

- Divieto di alienazione per i primi 5 anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile;
- Alienazione dell'immobile in proprietà decorsi 5 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, previa autorizzazione alla vendita e determinazione del prezzo massimo da parte del Comune di Orbetello, alle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, corrispettivo (c.d. affrancazione del vincolo).

Si precisa che non è dovuto alcun pagamento della differenza di prezzo tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell'area stessa, per la costituzione del diritto reale di godimento del bene e non vi è motivo alcuno di modificare la convenzione stipulata



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

prima del 1992, poiché le clausole ivi contenute contrarie alle norme vigenti sono state da queste ultime automaticamente sostituite e/o abrogate dalla successiva legge.

Art. 5 – IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P. mediante la stipula di una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati, può richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica dei termini della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 31 della Legge n. 448/98.

I vincoli principali di cui al comma 1 sono:

- a) Durata del diritto di superficie non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99, rinnovabile una volta sola per eguale durata;
- b) Alienazione dell'immobile in diritto di superficie, previa autorizzazione alla vendita e determinazione del prezzo, da parte del Comune di Orbetello, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;
- c) Diritto di prelazione da parte del Comune di Orbetello, sia sulla vendita che sulla locazione dell'immobile.

Art. 6 – CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Partendo dalla normativa applicabile all'edilizia convenzionata (art 35 della legge 865/1971) vanno distinti i due seguenti casi:

- a) convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'area P.E.E.P. in diritto di superficie;
- b) convenzioni aventi ad oggetto l'assegnazione dell'area P.E.E.P. in piena proprietà.

Le convenzioni aventi ad oggetto il diritto di superficie dovevano prevedere, per espressa disposizione normativa (articolo 35, comma 8, lett. e) della L. 865/71), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa fosse consentita.

Le convenzioni aventi ad oggetto il diritto di proprietà non sempre prevedevano i criteri per la determinazione del prezzo di cessione. Tuttavia, il vincolo sul prezzo massimo di cessione è sempre vigente e va richiesto per l'alienazione del bene a prezzo di libero mercato.

Qualora, i criteri per la determinazione del prezzo non siano stati previsti nella convenzione, il punto di partenza del calcolo è costituito dal prezzo unitario (€/mq) indicato dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Orbetello (Zona omogenea di riferimento dell'unità immobiliare; abitazioni di tipo economico; stato di conservazione normale) come valore di mercato minimo riferito a superfici lorde per l'ultimo semestre disponibile alla data di calcolo.

Ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare il prezzo unitario (€/mq) di cui al precedente comma, sarà applicato alla superficie convenzionale come calcolata ai sensi dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss. mm. ii, data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- I. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- II. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- III. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Il prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare (vedi esempio di calcolo - Allegato B) sarà quindi determinato moltiplicando il prezzo unitario (€/mq) per i metri quadrati di superficie convenzionale, come sopra determinata, rivalutato in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenute dopo la attestazione di abitabilità dell'unità immobiliare medesima, previa applicazione:

- 1. del coefficiente di "livello di piano" (ex art. 19 legge 392/1978);
- 2. del coefficiente di degrado o vetustà (ex art. 20 legge 392/1978) per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile;
- 3. del coefficiente dello stato di conservazione e manutenzione (ex art 21 legge 392/1978).

La rivalutazione di cui sopra deve essere effettuata solo se i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi sono stati inseriti nell'originaria convenzione stipulata.

Art. 7 – AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO E CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

L'istituto giuridico dell'affrancazione consiste nella possibilità di liberare le unità immobiliari sottoposte al vincolo sul prezzo massimo di cessione mediante il pagamento di un corrispettivo calcolato come previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998.

Tale corrispettivo va calcolato nel modo seguente:

$$C_{C48} = (\text{Valore venale Area} * 0,60) * \text{metri quadrati} - (\text{oneri concessione} * \text{indice Istat})$$

dove

- il valore venale dell'area è costituito dal valore di mercato dell'area edificabile su cui edificare in modalità diretta un fabbricato della stessa volumetria di quello oggetto di affrancazione, nella zona omogenea di riferimento, con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza, considerando che tale immobile non sia gravato dai vincoli ex L. 865/1971 e pertanto alienabile nel libero mercato. Tale dato, espresso in Euro/mq, viene desunto, se possibile, dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

per la zona omogenea di riferimento dell'unità immobiliare; in caso contrario l'ufficio procederà ad effettuare la stima dell'area edificabile;

- i metri quadrati sono quelli relativi all'area del lotto ed indicati nell'originaria convenzione;
- gli oneri di concessione sono gli importi convenzionali relativi al corrispettivo area ed oneri di urbanizzazione, rinvenibili nell'originaria convenzione;
- l'indice Istat è l'indice FOI ovvero l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

Come disposto, poi, dall'art. 1 del decreto MEF 151/2020 il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli (cessioni o locazione) è pari al 50% del corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazioni di anni, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula di seguito indicata:

$$- \quad CRV = C_{C48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove

- CRV indica il corrispettivo rimozione vincoli;
- C_{C48} indica il corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998;
- QM indica la quota millesimale dell'unità immobiliare;
- ADC indica il numero degli anni di durata della convenzione;
- ATC indica il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Nel caso specifico di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni il valore del corrispettivo per la rimozione del vincolo è calcolato con la seguente formula:

$$- \quad CRV_s = CRV * 0,5$$

dove:

- CRV_s indica il corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso ex art 31, c. 49 quater, legge n. 448/1998, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, presentato formale richiesta di affrancazione del vincolo e calcolo del corrispettivo. I documenti da allegare all'istanza e le tempistiche di evasione della pratica sono le stesse di cui all'art. 13 del presente regolamento. Alla richiesta segue formale risposta da parte del Comune di Orbetello, nella quale viene calcolato il prezzo massimo di cessione ed il relativo corrispettivo.

I soggetti di cui sopra, che siano disposti al pagamento del corrispettivo di affrancazione, a seguito di formale accettazione della proposta ricevuta dal Comune di Orbetello, possono su richiesta, in alternativa alla corresponsione di quanto dovuto in unica soluzione, provvedere al pagamento del



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

corrispettivo dovuto, per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, in forma dilazionata nel seguente modo:

- la prima rata, pari al 50 % del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, dovrà essere versata entro la data di stipula della convenzione di rimozione del vincolo;
- la seconda rata, pari al restante 50 % del corrispettivo dovrà essere versata entro sei mesi dalla data della stipula della medesima convenzione.

Alla rateizzazione si applicano gli interessi legali, pro tempore vigenti.

Per la somma rateizzata, i soggetti beneficiari sono tenuti a prestare, prima della stipula della convenzione, opportune garanzie fideiussorie, rilasciate da imprese bancarie o assicurative e secondo le disposizioni prescritte dall'art. 2 del Decreto MEF 151/2020.

Art. 8 – CRITERI ED INDIRIZZI INTEGRATIVI DETERMINATI DALL'ENTE

La normativa in argomento è stata integrata con criteri ed indirizzi determinati dall'Ente. In caso di trasferimento di alloggio il terzo acquirente subentra nella medesima posizione del dante causa (cedente) nei confronti del Comune.

Art. 9 – PIANI DI ZONA (P.E.E.P.) NEL TERRITORIO COMUNALE

In applicazione delle disposizioni di cui alla Legge n. 167 del 18.04.1967 il Comune di Orbetello ha dato attuazione ai seguenti Piani di Edilizia Economica e Popolare:

- P.E.E.P. ORBETELLO
- P.E.E.P. ORBETELLO “*Scalo*”
- P.E.E.P. ALBINIA
- P.E.E.P. FONTEBLANDA
- P.E.E.P. TALAMONE

salvo altri non riportati.

In tali aree, sono state stipulate convenzioni ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 e ss.mm. ii. per la concessione in diritto di superficie e/o per la cessione in diritto di proprietà (da anni 20 a anni 30) di lotti e loro porzioni di area P.E.E.P. per la realizzazione di interventi E.R.P. di Edilizia Agevolata/Convenzionata e Sovvenzionata nonché di fondi adibiti all'esercizio di attività commerciali e direzionali così come previsto alle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) di Piano Regolatore Generale.

Art. 10 – APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA E DEI CRITERI INTEGRATIVI AI PIANI DI ZONA

Il Comune di Orbetello si è orientato nel rendere applicabile la citata finanziaria 1999 (Legge n. 448 del 23.12.1998) ed i criteri ed indirizzi di cui all'art. 6 del presente regolamento, prioritariamente nei riguardi dei piani di zona per i quali sia stato determinato il prezzo definitivo di acquisizione delle aree, sia stata definita la procedura espropriativa e non vi siano procedure economiche in itinere.



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

Ha inoltre stabilito di porre a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune medesimo la documentazione di cui al successivo art. 11 e le spese notarili per la stipula della nuova convenzione.

Art. 11 – COME SI MODIFICANO LE CONVENZIONI

Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà

Tutte le Convenzioni stipulate (*ex art. 35 lege n. 865/71*) anteriormente e successivamente alla legge n. 179 del 17.02.1992, per la concessione del diritto di superficie, vengono modificate limitatamente all'alloggio/i e relative pertinenze, dalla stipulazione di una nuova convenzione *ex lege n.10/77*, che mantiene valide ed inalterate, per anni 30, decorrenti dalla stipula della convenzione iniziale *ex art. 35 della Legge n. 865/71*, tutte le pattuizioni contenute in tale convenzione (es.: requisiti soggettivi dei proprietari degli alloggi; prezzo di cessione degli alloggi) non incompatibili con la trasformazione del diritto e-previa corresponsione di corrispettivo determinato con le procedure di cui ai commi 46, 47 e 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, come di seguito disciplinato.

Il corrispettivo di trasformazione del diritto di proprietà superficaria in piena ed esclusiva proprietà va calcolato con la seguente formula:

$$- C = \{(Vv + RD) / 2 * 60\% - Co\} * QM\}$$

dove

- C indica il corrispettivo di trasformazione;
- Vv indica il valore venale attuale dell'area
- RD indica il reddito dominicale dell'area agricola calcolato antecedentemente la cessione alle imprese assegnatarie delle aree PEEP e rivalutato;
- Co indica gli oneri concessori del diritto di superficie rivalutati ovvero le somme già versate dalle imprese assegnatarie delle aree PEEP al momento della concessione e/o relativi conguagli;
- QM indica la quota millesimale di proprietà superficaria dell'immobile oggetto di istanza di trasformazione.

In merito al valore venale dell'area si fa presente che tale valore è costituito dal valore di mercato dell'area edificabile su cui edificare in modalità diretta un fabbricato della stessa volumetria di quello oggetto di trasformazione del diritto, nella zona omogenea di riferimento, con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza, considerando che tale immobile non sia gravato dai vincoli *ex L. 865/1971* e pertanto alienabile nel libero mercato. Tale dato, espresso in Euro/mq, viene desunto, se possibile, dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento dell'unità immobiliare; in caso contrario l'ufficio procede ad effettuare la stima dell'area edificabile considerando un'incidenza del 20% sul valore di mercato al metro quadrato di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche e ubicazioni.

Si specifica, inoltre, che l'area alla quale si fa riferimento per l'effettuazione del presente calcolo è tutta quella oggetto della realizzazione dell'edificio comprensiva non soltanto della sagoma dell'edificio realizzato, ma anche di eventuali pertinenze quali aree a verde, parcheggi e/o altre aree pertinenziali ed oggetto della originaria concessione edilizia.

Durata della nuova convenzione: 30 anni meno gli anni decorsi dalla stipula originaria.



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

Nel caso in cui siano decorsi oltre 30 anni dalla data di stipulazione della convenzione originaria di concessione del diritto di superficie, si procede come segue:

- per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si perviene a stipula di nuova convenzione, con applicazione del corrispettivo previsto al precedente punto e rimozione di tutti i vincoli posti con la convenzione originaria.

Art. 12 – DESTINAZIONE ENTRATE DA CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE

Come previsto dall'Allegato A/2 del D. Lgs. 118/2011 al punto 3.15 *“La cessione di diritti di superficie prevede la riscossione di un canone che, in genere, è incassato anticipatamente. L'obbligazione attiva sorge con il rogito, ed è in tale momento che l'entrata deve essere accertata, con imputazione all'esercizio previsto nel contratto per l'esecuzione dell'obbligazione pecuniaria. L'accertamento è anticipato nel caso in cui l'entrata sia incassata anticipatamente rispetto al rogito salve le garanzie di legge. Se il diritto di superficie è convertito in un diritto di proprietà si applicano le norme della cessione dei beni”*.

A tal proposito le entrate derivanti dal pagamento all'Ente dei corrispettivi sia di affrancazione che di trasformazione, come sopra disciplinati, saranno interamente destinate a spese di investimento per la gestione degli immobili dell'Ente.

Art. 13 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE

I soggetti individuati all'art. 3 del presente regolamento possono presentare formale istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica predisposta dal Comune di Orbetello, e reperibile all'interno del sito web istituzionale dell'Ente o presso l'ufficio URP, allegando la seguente documentazione:

- a) Ultimo atto di provenienza (atto di acquisto, di cessione, di successione o altro);
- b) Visura catastale aggiornata;
- c) Estratto di mappa;
- d) Planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, controfirmate dalla proprietà;
- e) Elaborato planimetrico dell'edificio;
- f) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla conformità delle planimetrie catastali e all'effettivo stato attuale dell'immobile, sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;
- g) Fotocopia di documento d'identità del proprietario;
- h) Tabella millesimale riferita alla proprietà generale del fabbricato con l'indicazione della quota millesimale di proprietà approvata dal condominio ai fini della determinazione del corrispettivo per ogni alloggio;
- i) Copia della convenzione stipulata con l'operatore assegnatario dell'area (Cooperativa/Impresa);
- j) Copia agibilità/abitabilità;
- k) Documentazione che attesti la consistenza volumetrica complessiva del fabbricato/edificio in cui sono inseriti gli immobili oggetto di richiesta;
- l) Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria.



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

Il Comune, entro 60 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al comma precedente, provvede al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Servizio provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta interrompe il termine di 60 giorni, il quale continuerà a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti. Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente regolamento, il termine di cui al presente comma si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali.

Entro 30 giorni dal compimento dell'istruttoria di cui al comma 2, il Comune di Orbetello provvederà a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata a/r, al soggetto richiedente:

- Il corrispettivo definitivo di trasformazione da corrispondere al Comune di Orbetello;
- L'eventuale quota di area che verrà ceduta in proprietà, nel caso si tratti di modifica del diritto di superficie in proprietà di un'unità immobiliare posta all'interno di un edificio plurifamiliare.

Con riferimento alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, unitamente ai dati sopra elencati verrà trasmessa la modulistica di accettazione, mediante la quale il proprietario potrà esprimere la sua volontà di adesione alla proposta di modifica dei termini convenzionatori.

Il richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 3, potrà far pervenire al Comune di Orbetello formale richiesta scritta, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente stesso, e reperibile all'interno del sito web istituzionale dell'Ente o presso l'ufficio URP, nella quale esprime l'accettazione della proposta formulata.

Entro 60 giorni dal ricevimento del modulo di accettazione, il Comune di Orbetello provvede alla predisposizione della bozza di convenzione e approva formalmente il contenuto di quest'ultima oltre al corrispettivo definitivo di trasformazione ed ai termini di pagamento e stipula del nuovo atto notarile.

La stesura degli atti di cui al punto che precede, determina la conclusione del procedimento. Qualora il richiedente non inoltri alcuna richiesta scritta, ai sensi del precedente comma 4, trascorso il termine citato di 60 giorni, il procedimento amministrativo s'intende concluso.

Art. 14 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

I soggetti di cui all'art. 3 del presente regolamento che abbiano presentato formale richiesta scritta di accettazione della proposta ricevuta dal Comune di Orbetello, ai sensi del precedente art. 13 comma 3, al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione dovranno procedere al pagamento dell'importo calcolato, mediante pagamento diretto in un'unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 30 giorni dalla data di stesura dell'atto di approvazione della bozza di convenzione e del corrispettivo di trasformazione.

Il pagamento in un'unica soluzione permetterà la stipula della nuova convenzione in data immediatamente successiva a quella di saldo del corrispettivo.

Art. 15 – IMMOBILI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE DEI VINCOLI



COMUNE DI ORBETELLO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio I – Ufficio P.E.E.P.

Tutti gli immobili esistenti nelle aree P.E.E.P., assegnati in proprietà o in diritto di superficie, che non usufruiscono dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

ART. 16 – ENTRATA IN VIGORE, ABROGAZIONI E CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2021 con conseguente abrogazione di tutte le altre norme regolamentari in contrasto con il presente testo.

Il presente regolamento riporta criteri, parametri di calcolo e riferimenti alle procedure derivanti dal vigente quadro normativo che potranno essere integrati e/o modificati in relazione alle successive disposizioni normative.

I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.