



Comune di San Miniato

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:
LA CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETÀ
E LO SVINCOLO DELLE AREE PEEP

**Approvato con D.C.C n. 85 del 30/12/2013
modificato con D.C.C. n. 41 del 12/07/2022**

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – Oggetto del regolamento

Il regolamento ha per oggetto la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima L. 865/1971 nonché la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione del singolo alloggio contenuto nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. (Convenzioni Peep) e all'art. 18 del DPR 28/08/2001 n. 380 (Convenzioni Bucalossi)

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 di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'art 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio i soggetti di cui al primo comma del presente articolo purchè siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento. Non è consentita la rimozione dei vincoli al costruttore.

Articolo 3 – Domande

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio devono essere presentate al Comune, per la data fa fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda dall'ufficio protocollo dello stesso. Nei trenta giorni successivi il Comune provvederà all'istruttoria della domande pervenute.

Le domande presentate devono essere accompagnate dal contratto di acquisto, planimetria dell'alloggio e tabella millesimale condominiale.

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

Articolo 4 – Accettazione

Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, il Comune trasmette le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione agli interessati, con raccomandata AR oppure, qualora in possesso, mediante posta elettronica certificata (PEC); la comunicazione, in relazione all'istanza avanzata, contiene la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie e/o il corrispettivo per la rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione dell'alloggio, 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 un anno 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'articolo 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.

Articolo 5 – Versamento del corrispettivo

Al momento dell'accettazione gli assegnatari, potranno versare l'intera quota in un'unica soluzione, oppure dilazionare il pagamento versando una caparra del 30% dell'importo dovuto presso la Tesoreria Comunale. Il versamento della rimanente quota pari al 70% dell'importo dovuto dovrà essere effettuato almeno tre giorni prima della data fissata per la stipulazione dell'atto e la quietanza dovrà essere esibita al notaio, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

Articolo 6 – Spese

Le spese notarili, catastali ed 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 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.

CAPO II - DEFINIZIONI

Art. 7 - Microzone interessate

Per microzone si intende la divisione del territorio comunale effettuata ai sensi del D.P.R. 23.3.98, n. 138 in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23.12.96 n. 662. Il comune di San Miniato risulta interamente composto dalla microzona 1.

La microzona 1 è suddivisa dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nelle seguenti Fasce/zone:

- 1) Suburbana/Ponte a Egola, La Catena, San Miniato Basso, La Scala, Ponte a Elsa, Cigoli, S. Donato;
- 2) Centrale/Capoluogo;
- 3) Rurale/zona di pianura e collinare.

Art. 8 – 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. Gli oneri di concessione sono costituiti dai costi sostenuti per l'acquisizione del diritto di superficie e i costi per l'urbanizzazione dell'area, questi ultimi calcolati secondo valori tabellari in funzione del volume costruito (oneri di urbanizzazione) o dal costo delle opere realizzate direttamente dal concessionario.

Art. 9 – 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.

Art. 10 – Quota millesimale (Qm)

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.

CAPO III - CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Art. 11 – Valori immobiliari

Il valore dei fabbricati sono ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliare fornite semestralmente dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per abitazioni di tipo economico e popolare in relazione alla zona interessata come definita all'art. 7. Il valore immobiliare dell'area è pari al 20% del valore del prodotto edilizio finito.

Art. 12 – Calcolo del corrispettivo di trasformazione (Ct)

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto temporaneo di superficie in proprietà è pari al 60% del valore venale dell'area edificabile al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, secondo la seguente formula:

$$Ct = (Vm \times 0,20 \times 0,60 - Oc \times Ir) \times Qm$$

dove:

Ct = Corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà;

Vm = Valore di mercato dell'intero fabbricato (quotazioni OMI);

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art 8

Ir = Indice di rivalutazione di cui all'art. 9

Qm= Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10

Art. 13 – Interventi di riforma economico sociale

Gli interventi Peep non possono essere inquadrati quali "interventi di riforma economico sociale" di cui all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, e che quindi, nella determinazione del valore dell'area non è applicabile la prevista riduzione del 25%.

Art. 14 – Calcolo del corrispettivo per rimozione del prezzo massimo e canone di locazione dell'alloggio (Cp)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'alloggio è calcolato secondo la seguente formula:

$$Cp = Ct \times Qm \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove:

Cp = Corrispettivo per rimozione prezzo massimo di cessione e canone di locazione;

Ct = Corrispettivo di trasformazione di cui all'art. 12;

Qm = Quota millesimale per singolo assegnatario/proprietario di cui all'art. 10;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della

convezione, fino alla durata massima della convezione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie con durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore Cp deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$Cps = Cp \times 0,5$$

Dove:

Cps = Corrispettivo rimozione vincoli convenzionali cessione diritto di superficie.