



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

*SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*



## REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE P.E.E.P.



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

*SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*



### ART.1 – OGGETTO

Il presente regolamento disciplina le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e segg. della L. 23.12.1998 n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, sulle aree P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) comprese nei piani approvati a norma della L. 18.04.1962 n. 167, site nel comune di Massa Marittima.

### ART.2 – DESTINATARI

Destinatari del presente regolamento sono i proprietari di alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, all'interno delle aree P.E.E.P. di cui al precedente art. 1, interessati alla eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli stessi, le cui originarie convenzioni siano state stipulate da almeno 10 anni.

### ART.3 – TERMINI DI MODIFICA

Secondo quanto previsto dall'art.31 della L.448/98, i titolari del diritto di superficie relativo ad immobili acquistati all'interno di aree P.E.E.P. hanno la facoltà di procedere alla trasformazione di tale diritto di superficie in diritto di proprietà a fronte del versamento di un corrispettivo pari al 60% dell'importo calcolato ai sensi dell'ex art.5-bis, comma 1 del D.L. 11.07.1992 n. 333, convertito, con modificazioni, dalla L. 08.08.1992 n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della 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.



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

*SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*



### ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Secondo quanto disposto dal precedente art. 3 la formula di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. risulta la seguente:

$$C = \left[ \left[ VmT + ( Rd \times 10 ) \right] / 2 \times 0,60 - Is \right] \times \text{millesimi di proprietà}$$

Dove:

- C** = corrispettivo da versare
- VmT** = valore di mercato del terreno di riferimento (superficie totale del lotto edificato)
- Rd** = reddito dominicale del terreno (come da visura catastale)
- 10** = coefficiente di rivalutazione
- 0,60** = coefficiente di riduzione di legge
- Is** = importo pagato per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della 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 trasformazione.

Per quanto riguarda il valore di mercato dei terreni oggetto del presente regolamento esso sarà determinato annualmente con perizia del Responsabile del Settore 3 - Urbanistica, Assetto ed Uso Risorse del Territorio del Comune di Massa Marittima.



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

*SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*



### ART.5 – ITER PROCEDURALE

I soggetti di cui al precedente art. 2 interessati all'attivazione del procedimento devono presentare al Comune di Massa Marittima, Settore 2 - Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio, richiesta di calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, mediante apposito modello allegato in calce al presente Regolamento (Allegato "A").

Il Comune, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda, valutatane l'ammissibilità e la completezza (riservandosi di richiedere eventuali integrazioni alla documentazione presentata, in presenza delle quali il termine di cui sopra è considerato interrotto fino al raggiungimento della completezza dell'istanza, ovvero alla data di protocollo della documentazione integrativa richiesta), con provvedimento dirigenziale, accoglie l'istanza, determina il corrispettivo dovuto ai sensi del precedente art. 4 e ne dà comunicazione scritta al soggetto promotore dell'istanza.

Il soggetto interessato dovrà inviare, mediante apposito modello allegato in calce al presente Regolamento (Allegato "B"), entro 15 giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, formale accettazione del corrispettivo calcolato ed il nominativo del notaio presso il quale stipulare la nuova convenzione, allegando alla stessa l'attestazione di versamento della rata di acconto pari al 50% dell'intera somma dovuta.

Il saldo dell'importo dovuto potrà essere corrisposto o interamente il giorno della stipula della nuova convenzione notarile oppure rateizzato in n. 3 rate a scadenza trimestrale.

Nel caso di scelta del pagamento rateale il soggetto proponente dovrà fornire, prima della stipula della convenzione notarile, all'Amministrazione comunale polizza fidejussoria a garanzia dei futuri pagamenti.

La quietanza di pagamento di quanto corrisposto e l'eventuale prospetto di rateizzazione corredate della polizza fidejussoria saranno, previo controllo ed attestazione di regolarità da parte del notaio rogante, inserite nella nuova convenzione stipulata.

La stipula della nuova convenzione notarile dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza di accettazione del corrispettivo calcolato.



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

*SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*



### **ART.6 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

I versamenti degli importi dovuti potranno essere effettuati direttamente presso la Tesoreria Comunale – Banca Monte dei Paschi di Siena – Viale Martiri della Niccioleta n. 138 o mediante bonifico bancario presso la Banca Monte dei Paschi di Siena – Agenzia di Massa Marittima – cod. Iban IT 19 D 01030 72290 000000646477

### **ART.7 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO ED ENTRATA IN VIGORE**

Per la normativa di riferimento si rimanda alle seguenti leggi:

L. 18.04.1962 n. 167

L. 23.12.1998 n. 448

D.L. 11.07.1992 n. 333 e succ. mod. ed int.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto

SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio



### Allegato "A"

Li ...../...../.....

AI COMUNE DI MASSA MARITTIMA

SETTORE 2 – Gestione Servizi Finanziari,

Bilancio e patrimonio

Il sottoscritto ..... , nato a ..... (.....) il ...../...../..... , residente in ..... (.....) via ..... n. .... , in qualità di proprietario (o comproprietario insieme a .....) di alloggio e relative pertinenze realizzato su area concessa in diritto di superficie compresa nel Comparto ..... del P.E.E.P. ...., (fabbricato realizzato da .....), venuto a conoscenza della opportunità che codesta Amministrazione Comunale offre a tutti i proprietari di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie di trasformare tale diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della L.448/98

### CHIEDE

al fine di poter valutare l'opportunità di aderire a detta offerta, il **calcolo del corrispettivo dovuto**.

#### A tale scopo dichiara:

- che l'alloggio è ubicato in via ..... n. .... , è posto al piano ..... e costituisce i ..... /1000 dello stabile comprensivi della quota millesimale delle parti condominiali;
- di essere a conoscenza del fatto che il presente calcolo del corrispettivo dovuto per il riscatto non costituisce impegno formale di acquisto;



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto



### *SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio*

Allega, ai soli fini della determinazione del corrispettivo:

1. Copia del contratto di acquisto dell'immobile in oggetto;
2. Copia della planimetria catastale dell'alloggio e delle relative pertinenze, recante data retroattiva non superiore ai 30gg dalla data della presente istanza, della quale si attesta lo stato di conformità con lo stato di consistenza di fatto dell'immobile;
3. Copia dell'attuale ripartizione millesimale del fabbricato recante firma dell'Amministratore di condominio in carica.

Il Sottoscritto si riserva di procedere o meno alla conferma della sostituzione della convenzione con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, una volta conosciuta la valutazione del corrispettivo all'uopo determinato nonché le procedure di dettaglio per addivenire alla trasformazione.

In fede

\_\_\_\_\_ lì \_\_\_\_\_

(firma)

\_\_\_\_\_



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Prov. di Grosseto

SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio



## Allegato "B"

Marca  
da  
Bollo

Li ...../...../.....

Al Responsabile del SETTORE 2

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

**Oggetto:** Accettazione calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su area P.E.E.P.

Il sottoscritto ..... , nato a ..... (.....) il ...../...../..... , residente in ..... (.....) via ..... n. .... , con la presente

### **ACCETTA IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DOVUTO**

per la trasformazione dell'attuale diritto di superficie, di cui è titolare relativamente all'immobile sito in Massa Marittima (GR), via ..... n. .... , in diritto di proprietà, ammontante a € ..... , giusta determinazione dirigenziale n. .... del .....

Comunica, altresì, che il Notaio presso il quale intende rogare l'atto è il dott. .... , con studio in ..... , via .....

ALLEGA:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà compilata a tergo della presente accettazione;
- Attestazione di versamento della rata di acconto pari al 50% dell'importo dovuto, ammontante a € .....





# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Prov. di Grosseto

SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio



(firma)

(parte riservata agli eventuali comproprietari dell'immobile)

Il sottoscritto ..... , nato a ..... (.....) il  
...../...../..... , residente in ..... (.....) via  
..... n. .... , con la presente dichiara di essere comproprietario con  
il sig. .... dell'immobile oggetto della presente e che, a tale titolo, ne  
sottoscrive e conferma i contenuti.

(firma)

## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n. 445)

Il sottoscritto ..... , nato a ..... (.....) il  
...../...../..... , residente in ..... (.....) via  
..... n. .... , codice fiscale  
..... , tel. ....

- nella sua qualità di proprietario (oppure)
- nella sua qualità di comproprietario unitamente a ..... dell'unità immobiliare sita in Massa Marittima, area P.E.E.P. Comparto ..... , via ..... n. .... ,

come da atto di acquisto già trasmesso

- **consapevole** delle sanzioni penali previste per chi dichiara il falso, esibisce atti falsi o non corrispondenti a verità;
- **consapevole** che quanto dichiarato potrà essere verificato presso gli Organi della Pubblica Amministrazione competente, sia a campione in tempi successivi o qualora sussistano ragionevoli dubbi sulla veridicità del contenuto della presente autocertificazione;
- **consapevole** che se da un controllo emergesse la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni in dichiarante decadrebbe dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera;

**DICHIARA CHE**



# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

## Prov. di Grosseto



### SETTORE 2- Gestione Servizi Finanziari Bilancio e Patrimonio

1. il medesimo ha titolo a richiedere il riscatto del diritto di superficie;
2. l'immobile è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. .... del ...../...../.....;
3. l'immobile, successivamente alla suddetta Concessione, è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi: \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
4. l'immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. .... del ...../...../.....;
5. lo stato attuale dell'immobile è conforme allo stato urbanistico-edilizio suddetto e già allegato alla domanda.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/03 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Li ...../...../.....

Il Dichiarante

N.B. Ai sensi dell'Art. 38 D.P.R. 445 del 28/12/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata, con allegata copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del dichiarante, all'Ufficio competente a mezzo fax, a mezzo posta o tramite un incaricato munito di apposita delega.