



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

Trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento delle aree PEEP cedute in proprietà. (legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi dal 45 al 50).

MODALITA' E PROCEDURE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

CAPO I° -NORME PROCEDIMENTALI

- Articolo 1 - OGGETTO
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE
- Articolo 4 - DOMANDE
- Articolo 5 - ACCETTAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI E CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 8 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO
- Articolo 9 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'AZZERAMENTO DEI VINCOLI CONVENZIONALI
- DIRITTO DI PROPRIETA' E DIRITTO DI SUPERFICIE.

Oliena lì 28.12.2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Tedde Giovanni)

firmato digitalmente

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Ing. Ghisu Ivan Francesco)

firmato digitalmente



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

CAPO I° -NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – OGGETTO

Le presenti norme si applicano ai seguenti atti:

- 1) la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma. Della medesima legge n. 865 del 1971;
- 2) soppressione dei limiti di godimento relativi alle aree PEEP cedute in proprietà tramite le convenzioni stipulate nelle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

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 e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie. Possono sopprimere i limiti di godimento di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865, i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese; le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree concesse in proprietà e comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1 dei presenti criteri.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE

L'Amministrazione Comunale provvederà, tramite avviso pubblico ed altre idonee forme di pubblicità a comunicare le iniziative per la trasformazione del diritto di superficie in diritto proprietà nonché l'azzeramento dei vincoli convenzionali.

Articolo 4 – DOMANDE

Le domande per la determinazione del corrispettivo delle aree già concesse in diritto di superficie nonché le domande di soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie devono essere presentate al Comune di Oliena compilando l'apposito modello, (scaricabile on-line dal sito internet del Comune, oppure ritirabile presso l'ufficio tecnico comunale).

Articolo 5 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione, comunica formalmente all'interessato entro 30 giorni dal ricevimento, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e/o soppressione dei vincoli convenzionali. L'interessato potrà accettare le proposta formulata dal Comune entro 30 gg. dalla data di ricevimento della lettera, ed il



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

corrispettivo così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto. Contestualmente alla dichiarazione di accettazione del corrispettivo (con apposito modulo) l'interessato si impegna a comunicare al Comune di Oliena il nominativo del notaio rogante prescelto nonché la data di stipula dell'atto notarile che dovrà avvenire nei successivi 30 giorni dalla data di accettazione della determinazione del corrispettivo.

Articolo 6 – SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o la soppressione dei vincoli convenzionali, sono a carico del proprietario richiedente.

Articolo 7- VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

CAPO II° - DEFINIZIONI E CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 8 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Così come definito:

Con la delibera di G.C. n° 122 del 18.10.2022 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;

Con la delibera di G.C. n° 126 del 02.11.2022 è stato approvato l'aggiornamento n° 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;

Con la delibera di G.C. n° 26 del 13.04.2023 è stato approvato l'aggiornamento n° 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;

Con la delibera di C.C. n° 9 del 09.05.2023 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;

Con delibera di Giunta Comunale n° 75 del 20.09.2023:

- E' stata approvata la stima del valore venale delle aree espropriate redatta in conformità al disposto della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia –Deliberazione n. 915 del 23 Ottobre 2009, novellato come segue "ha ritenuto applicabile, in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto*

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200–Fax 0784/280.206 - sito internet: www.comune.olienu.it



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

legge n. 333/1992, convertito nella legge n. 359/1992, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge n. 244/2007", redatta dall'Ufficio Tecnico:

- E' stato approvato il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà così calcolato:

Aree concesse in Proprietà	Aree concesse in diritto di Superficie	Differenza
€ 44,15 x 1.2 = €/mq 52,98	€ 32,39 x 1.20 = €/mq 38,87	€ 14,11
€ 44,15 x 1.6 = €/mq 70,64	€ 32,39 x 1.60 = €/mq 51,82	€ 18,82
€ 44,15 x 2.40 = €/mq 105,96	€ 32,39 x 2.40 = €/mq 77,74	€ 28,22

In riferimento al all'orientamento espresso dalla Corte dei Conti, seguendo una metodologia di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di riscatto delle aree già concesse in diritto di superficie si ha che:

Calcolo costo per passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà:

€ 14,11 x 0.60 = € 6,16 da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

€ 18,82 x 0.60 = € 8,20 da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

€ 28,22 x 0.60 = € 12,31 da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

Calcolo costo per passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà decurtato del 25%:

€ 6,16 x 25% = € 1,54 da detrarre a € 6,16 – quindi si ha € 4,62/mq;

€ 8,20 x 25% = € 2,05 da detrarre a € 8,20 – quindi si ha € 6,15/mq;

€ 12,31 x 25% = € 3,08 da detrarre a € 12,31 – quindi si ha € 9,23/mq;

- E' stato deliberato:
 - Il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie è conteggiato applicando una riduzione del 25 per cento come previsto dalla citata legge, in quanto gli interventi di edilizia economica popolare nonché quelli di edilizia residenziale pubblica, per definizione hanno la caratteristica di essere interventi di riforma economico–sociale;
 - Per coloro che attueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà verranno conseguentemente a decadere tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni a suo tempo sottoscritte ed inerenti specificamente il diritto di superficie; tale decadenza sarà evidenziata nell'apposito atto pubblico che dovrà essere stipulato per la cessione del diritto di proprietà secondo lo schema da approvarsi con successivo atto. Pertanto dopo la stipula dei nuovi atti, i divenuti proprietari dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate;



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

Il Corrispettivo così determinato non comprende il corrispettivo per l'azzeramento dei vincoli di cui al successivo articolo.

Articolo 9 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'AZZERAMENTO DEI VINCOLI CONVENZIONALI – DIRITTO DI PROPRIETA' E DIRITTO DI SUPERFICIE.

E' possibile trasformare le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 in convenzioni da stipularsi ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, con le seguenti modalità:

- 1) Azzeramento dei vincoli per aree concesse in diritto di superficie:
 - Il corrispettivo che gli interessati dovranno versare, per la eliminazione dei vincoli necessari e pattizi, viene determinato in misura pari al 30% del corrispettivo così calcolato:
$$[V * S_f * Q * 0.60] - [(OC * IR) + (C * IR) * Q]$$

Ove

V= valore di mercato di aree incluse nei Piani di Edilizia Residenziale Pubblica (vedi delibera di G.C. n° 75 del 20.09.2023)

S_f= superficie fondiaria del lotto assegnato

Q= quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare

OC= oneri di concessione del diritto di superficie

C= eventuale conguaglio del corrispettivo dovuto per la concessione dell'area

IR= indice di rivalutazione ISTAT
- 2) Azzeramento dei vincoli per aree concesse in diritto di proprietà o per aree già di proprietà degli operatori precedentemente alla stipula delle convenzioni:
 - In questo caso si applica la stessa formula di cui al punto 1. Il parametro OC è determinato moltiplicando il valore a mq. versato dagli operatori assegnatari del diritto di superficie di altri lotti simili realizzati nello stesso periodo nei PEEP, per la superficie dell'area di pertinenza dell'alloggio oggetto di azzeramento dei vincoli.

Oliena lì 28.12.2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Tedde Giovanni)

firmato digitalmente

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Ing. Ghisu Ivan Francesco)

firmato digitalmente