

**COMUNE DI AMALFI
PROVINCIA DI SALERNO**

ALLEGATO A

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA DI
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI
RICOMPRESI NELLE AREE DEI PIANI EX L. 167/1962 E 865/1971 E RIMOZIONE DEI VINCOLI, AI SENSI DELLA
L. 448/1998**

PARTE I.

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Articolo 1 – OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti: la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma delle leggi 162/1967 e 865/1971 (Piani di Zona per le aree PEEP) già concesse in diritto di superficie.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli assegnatari di cooperative edificatrici o di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati esclusivamente in aree comprese nei Piani di Zona di cui all'art. 1.

Articolo 3 – DOMANDE

La domanda di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie deve essere presentata compilando l'apposito modello 1, disponibile presso gli uffici comunali e sul sito internet del Comune, ed allegando ad essa la documentazione richiesta.

Articolo 4 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altro soggetto titolato alla richiesta, comunica all'interessato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, determinato tramite stima.

L'interessato deve comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune entro 30 giorni dalla data di ricevimento della notifica pena la decadenza dell'offerta.

Contestualmente all'accettazione, l'interessato dovrà versare una somma pari al 10% del corrispettivo a titolo di caparra. Entro 90 giorni dovrà essere stipulato apposito atto di trasformazione le cui spese saranno a carico del richiedente. Il pagamento del saldo dell'intero corrispettivo andrà effettuato secondo le modalità previste al successivo art. 6. La rinuncia della domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato per la stipula dell'atto comporta la perdita di quanto versato che sarà incamerato nelle casse del Comune.

Articolo 5 – SPESE

Tutte le spese, comprese quelle notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se e in quanto dovuta, inerente e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico dell'acquirente, sollevando il Comune da qualsiasi onere.

Articolo 6 – VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato a favore del Comune a mezzo bonifico bancario o tramite assegni circolari in uno dei seguenti modi:

- a) Pagamento al netto della caparra in un'unica soluzione entro 90 giorni dall'accettazione di cui all'art. 4,

- b) Pagamento al netto della caparra, in 4 rate di uguale importo a cadenza trimestrale con decorrenza dalla data di accettazione di cui all'art. 4.

In caso di pagamento rateizzato, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e sottoscrivere apposita polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dovuto.

La quietanza deve essere esibita al Notaio rogante l'atto di contratto-conversione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo l'espletamento di quanto precedentemente richiesto.

Articolo 7 – DEFINIZIONE E VALORE DELL'AREA (Va)

Si intendono per aree da trasferire in diritto di proprietà, oltre alle aree di sedime degli edifici, tutte le pertinenze destinate a spazi condominiali quali aree a verde, giardini, parcheggi etc., così come materialmente delimitati da recinzioni o comunque delimitazioni fisicamente presenti, ad esclusione di aree o edifici conclamatamente a uso pubblico, in quanto non recintati o correntemente utilizzati dall'amministrazione comunale.

Per valore dell'area posto a base del corrispettivo di cui al successivo articolo 10, si intende il valore venale che viene determinato come valore commerciale attuale, con le modalità precisate al successivo articolo 11, ridotto al 50% ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.i. così come confermato dalla Delibera n. 10 del 9/3/2015 della Corte dei Conti Sezione Autonomie.

Articolo 8 – QUOTA MILLESIMALE (Qm)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà dell'immobile.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie utile lorda vendibile della medesima unità immobiliare con la superficie utile lorda vendibile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 9 – ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (Oc)

Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato a suo tempo dal concessionario al Comune quale onere per l'acquisizione 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 stipula dell'atto di cessione delle aree. Qualora tale dato non sia reperibile o desumibile dagli atti, verrà preso a riferimento il corrispettivo relativo al contributo di costruzione da corrispondere ad oggi per la realizzazione di tale intervento edilizio, come previsto per legge, ossia contributo relativo al costo di costruzione e contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Articolo 10 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 della L. 448/98 è determinato in misura della minima aliquota consentita.

Pertanto il corrispettivo di cui trattasi è determinato dal seguente calcolo:

$$Vt = [(Va \times 0,50) - (Oc \times IR)] \times Qm$$

dove:

Vt = valore del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Va = valore venale dell'area determinato tramite stima analitica o semplificata, come precisato al successivo art. 11

Oc = oneri di concessione del diritto di superficie

IR = Indice di valutazione Istat (se dovuto)

Qm = quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda

Articolo 11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE (Va)

Per la determinazione del valore venale si procede alla stima considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali.

Tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di poter considerare quale valore venale di riferimento, i valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile).

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un'altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 10% così da includere le parti comuni e le entità accessorie.

In definitiva il valore minimo, riferiti alle civili abitazioni, estrapolato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (espresso in €/mq) viene diviso per 3 (ottenendo l'equivalente valore espresso in €/mc). Tale valore, incrementato del 10% per tenere conto delle parti comuni e accessorie, viene successivamente moltiplicato per la volumetria assegnata. Il valore in € così determinato è il valore del fabbricato. Il valore venale dell'area è ottenuto considerando un'incidenza della stessa pari al 15% del valore del fabbricato.

Articolo 12 – QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

Il Comune fissa in € 2.000 la quota minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, onde coprire le spese di procedura, qualora i corrispettivi determinati sulla base della formula e dei criteri sopra fissati siano negativi o inferiore a tale cifra.

PARTE II - Rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione

Articolo 13 – OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti: rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in aree PEEP.

Articolo 14 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli assegnatari di cooperative edificatrici o di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati esclusivamente in aree comprese nei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie o in proprietà.

Articolo 15 – DOMANDE

La domanda per la rimozione del vincolo, deve essere presentata, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, compilando l'apposito modello 2, disponibile presso gli uffici comunali e sul sito internet del Comune, ed allegando ad essa la documentazione richiesta.

Articolo 16 – ACCETTAZIONE

Il Comune, a seguito della domanda del singolo proprietario dell'alloggio o di altro soggetto titolato alla richiesta, comunica all'interessato, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli.

L'interessato deve comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune entro 30 giorni dalla data di ricevimento della notifica pena la decadenza dell'offerta.

Contestualmente all'accettazione, l'interessato dovrà versare una somma pari al 10% del corrispettivo a titolo di anticipo. Entro 90 giorni dovrà essere stipulato alla presenza di un Notaio, scelto dall'interessato e remunerato a spese dello stesso, l'atto di trasformazione secondo lo schema adottato dal Comune. Il pagamento del saldo dell'intero corrispettivo andrà effettuato secondo le modalità previste al successivo art. 18. La rinuncia della domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato per la stipula dell'atto comporta la perdita di quanto versato che sarà incamerato nelle casse del Comune.

Articolo 17 – SPESE

Tutte le spese, comprese quelle notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se e in quanto dovuta, inerente e conseguenti la rimozione dei vincoli, sono a carico dell'acquirente, sollevando il Comune da qualsiasi onere.

Articolo 18 – VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato a favore del Comune a mezzo bonifico bancario o tramite assegni circolari in uno dei seguenti modi:

- a) Pagamento al netto della caparra, in un'unica soluzione entro 90 giorni dall'accettazione di cui all'art. 16;
- b) Pagamento al netto della caparra, in 4 rate di uguale importo a cadenza trimestrale con decorrenza dalla data di accettazione di cui all'art. 16.

In caso di pagamento rateizzato, l'acquirente dovrà corrispondere gli interessi legali per gli importi dovuti e sottoscrivere apposita polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dovuto.

La quietanza deve essere esibita al Notaio rogante l'atto di contratto-conversione, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo l'espletamento di quanto precedentemente richiesto.

Articolo 19 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in aree PEEP ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, è determinato, in percentuale del 75% del valore V_t di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e in relazione alla durata del vincolo, secondo la seguente formula:

$$V_v = (V_t \times 0,75) \times N_r / N_c$$

dove:

V_v = valore del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli

V_t = valore del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come determinato ai sensi del precedente art. 10;

N_r = numero anni residui del vincolo

N_c = numero anni del vincolo

Articolo 20 – QUOTA CORRISPETTIVO MINIMA DOVUTA

Il Comune fissa in € 2.000 la quota minima dovuta in ogni caso per la rimozione dei vincoli relativi alla rimozione del prezzo massimo di cessione, onde coprire le spese di procedura, qualora i corrispettivi determinati sulla base della formula e dei criteri sopra fissati siano negativi o inferiore a tale cifra.