



COMUNE DI MENTANA

Città Metropolitana di Roma Capitale

REGOLAMENTO
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ (art. 31 c. 45 e seguenti n. 448/1998 s.m.i.)

Art. 1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento ha per oggetto, secondo le modalità disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i., la cessione in proprietà pro-quota millesimale 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. Beneficiari

Possono ottenere la cessione in proprietà pro-quota millesimale i soggetti proprietari dei singoli appartamenti o di unità immobiliari a destinazione non residenziale e loro pertinenze, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie o in piena proprietà.

Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà deve essere presentata dall'interessato al protocollo comunale sul modello appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante

Il Comune entro 60 giorni dalla richiesta, comunicherà nelle forme di legge a ciascuno dei soggetti interessati che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio immobile e pertinenze.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto dall'ufficio trasmesso al protocollo delle Ente), l'interessato dovrà allegare l'attestazione del versamento di un acconto pari al 30 % del corrispettivo totale e indicherà il nominativo del Notaio di fiducia per la stipula dell'atto.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà sancito il corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà e/o

l'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o di locazione sulla base dello schema di convenzione.

Il corrispettivo così determinato resterà invariato fino alla data del rogito da stipularsi entro 30 giorni dalla determinazione dirigenziale, previo versamento del saldo, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate con il Responsabile del Settore Tecnico delegato fin d'ora alla sottoscrizione dell'atto per il Comune e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

In caso di rateizzazione della quota di saldo (70 % del corrispettivo totale), prevista dal successivo art. 5, il rogito avverrà entro 30 giorni dalla data di versamento dell'ultima rata.

Art. 4. Atti di Trasformazione e Spese

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà formalizzato con apposito atto notarile registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto secondo lo schema approvato dal Comune, che costituisce una traccia, non vincolante per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti gli atti suddetti, sono a totale carico del proprietario richiedente/acquirente.

Art. 5. Versamento del corrispettivo

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato alla Tesoreria del Comune di Mentana, nelle modalità comunicate dall'ufficio.

Le relative quietanze dei versamenti in acconto e a saldo devono essere esibite all'ufficiale rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 30 % del corrispettivo come riportato nel precedente art. 3, il saldo potrà essere versato, su richiesta dell'interessato, anche in numero 4 rate semestrali (comprendendo gli interessi legali) dalla data di accettazione della proposta di trasformazione

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

Art. 6. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

- **VOLUME EDIFICIO (VOL):** Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata sull'area di riferimento secondo gli atti concessori;
- **QUOTA MILLESIMALE (Q):** La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la quota millesimale corrisponde al rapporto tra la superficie commerciale della singola unità immobiliare e la superficie commerciale di tutto il fabbricato.
- **ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC):** Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune compresi gli oneri di urbanizzazione;
- **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 (FOI), verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo;

- VALORE UNITARIO DELL'AREA (VA): Per valore unitario dell'area, espresso in €/mq, si intende l'incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato ed è determinato attraverso la seguente operazione:

$$VA = (Vomi \times 1,15) \div 3,20 \text{ m} \times 15\%$$

dove:

- **Vomi** (Valore Osservatorio Mercato Immobiliare) corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" nella zona di riferimento: il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore medio del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo, incrementato del 15 % per tenere conto dei locali accessori (box, cantine, ecc.);
- **3,2 m** corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;
- **15%** corrisponde all'incidenza (forfettariamente determinata) del fattore di produzione del terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato residenziale;

In caso di edificato non residenziale il valore OMI di riferimento corrisponde al valore medio del più recente intervallo riferito a "negozi" nella stessa zona, senza incremento.

I valori come sopra determinati sono automaticamente aggiornati in ragione del rilascio, da parte dell'O.M.I., di nuovi dati riguardo i valori di mercato.

- RIDUZIONE DEL VALORE VENALE (RID): corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 pari al 40 %. Per le richieste e accettazione dell'offerta formalizzate secondo quanto previsto all'art. 3 entro mesi sei dall'approvazione del presente regolamento la percentuale di abbattimento del valore venale è pari a 50%.

Art. 7. Modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**Vt**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 45 – 48, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Vt = [(1 - RID) \times VA \times VOL] - (OC \times IR) \times Q$$

dove:

- RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale dell'area di cui all'art. 6;
- VA corrisponde al valore unitario dell'area di cui all'art. 6;
- VOL corrisponde al volume dell'edificio di cui all'art. 6;
- OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 6;
- IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 6;
- Q corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 6.

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione (comma 48 art. 31 legge 448/98).

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art. 31 legge 448/98).

In caso siano trascorsi più di vent'anni dalla stipula della convenzione originaria, con la stipula nella nuova convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, vengono rimossi tutti i vincoli di godimento dell'immobile per la quota parte di riferimento.

Art 9. Norme di rinvio

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

Domanda di determinazione del corrispettivo non vincolante

Al Comune di Mentana
 Settore Assetto del Territorio
 Servizio Edilizia Residenziale Pubblica

OGGETTO: Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo di trasformazione immobili area PEEP Mentana Centro. Lotto n.....

Il/La sottoscritto/a.....CF.....

residente aVia.....n.....

in qualità di:

- proprietario/a per la rispettiva quota di
- comproprietario con.....
- usufruttuario/a per la rispettiva quota di
- titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio.....repertorio.....in data.....

dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (*barrare ciò che non interessa*) e relative pertinenze

nel fabbricato realizzato dalla Cooperativa.....

su area in diritto di superficie nel Piano di Zona Mentana Centro LOTTO N.....

sito in Via.....n..... scala.....int.....

distinto/i in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana al Foglio 9 come segue:

- appartamento: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- negozio: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- box: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- posto auto: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- cantina: particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- _____(*altro*) particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98 e dalla Delibera di Consiglio Comunale vigente,

CHIEDE

che venga determinato il corrispettivo per acquisire in proprietà l'area relativamente alla propria quota millesimale e a tal fine dichiara:

1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;

- 2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;
- 3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante

Data

Firma.....

Riferimenti di contatto: ...Sig/Sig.ra.....

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....