



**COMUNE DI RUDIANO**  
PROVINCIA DI BRESCIA – 25030

## **Allegato “B”**

# **REGOLAMENTO**

**Procedura e criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento delle aree peep cedute in proprietà precedentemente alla legge 179/92.**

**Art. 31 commi 45-50 Legge n.448 del 23.12.1998**

**Art. 11 Legge n. 273 del 12.12.2002**

**Approvato con deliberazione  
n°. 4 del Consiglio Comunale in data 05.03.2015**

## **CAPO 1° – NORME PROCEDIMENTALI**

### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina le procedure per i seguenti atti, come formulati prima dell'entrata in vigore della Legge 17.02.1992 n. 179.

1. La cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167 ( Piani di Zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge 22.10.1971 n.865;
2. La soppressione dei vincoli riferiti alle aree cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, undicesimo comma, della Legge 22.10.1971 n. 865;

Possono essere oggetto di trasformazione, secondo quanto disposto al comma 1 del presente Articolo, anche i singoli alloggi, facenti parte di edifici plurifamiliari.

Le trasformazioni di cui al comma 1, potranno avvenire sia su iniziativa dell'Ente, che su istanza promossa dal privato.

Qualora sia il privato a richiedere la trasformazione del diritto di superficie, o la liberalizzazione dai vincoli ventennali di godimento della proprietà, il Comune sarà obbligato all'accettazione. In caso contrario, sarà facoltà del privato accettare la proposta avanzata dall'Ente.

### **Art. 2 Soggetti abilitati**

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'art. 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie.

Possono sopprimere i limiti di godimento di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 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 diritto di proprietà e comprese nei piani di zona di cui all'art.1 dei presenti criteri.

### **Art. 3 – Modalità di presentazione delle domande**

I soggetti individuati all'art. 2 del presente Regolamento possono presentare formale richiesta di acquisto di aree PEEP già concessa in diritto di superficie o di liberalizzazione dai vincoli di convenzione su area PEE già ceduta in proprietà, mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica predisposta dal Comune di Rudiano, allegando la seguente documentazione:

1. dati identificativi del richiedente ed il Titolo che lo autorizza alla presentazione (Atto notarile in copia fotostatica)
2. dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà ai sensi dell'art. 47 DPR 445 del 28.12.2000
3. dati relativi alla convenzione stipulata tra l'impresa/cooperativa e il Comune (atto notarile)
4. planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, firmate dai proprietari.
5. elaborato planimetrico dell'edificio.

6. tabella millesimale, per unità in condominio, risultante da documentazione redatta da tecnico abilitato.

Il Comune, entro 30 giorni dal completo ricevimento di tutta la documentazione di cui al comma 1, provvede al calcolo del corrispettivo e agli adempimenti necessari per il completamento della pratica.

Qualora la documentazione prodotta risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria.

Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente Regolamento, il termine di cui sopra si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali

#### **Art. 4 - Accettazione**

Il Comune di Rudiano, entro 30 giorni dal compimento dell'istruttoria di cui all'art. 3 comma 2, a seguito della domanda presentata dai soggetti richiedenti, comunica formalmente all'interessato, con lettera raccomandata o notifica, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in diritto di proprietà.

Il richiedente, entro 30 giorni dal ricevimento potrà far pervenire al Comune di Rudiano, mediante modulistica messa a disposizione dell'Ente stesso, nella quale esprime l'accettazione della proposta formulata.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà nominare un Notaio per il relativo atto notarile da stipulare entro 90 giorni dall'accettazione.

La stesura dell'atto notarile determinerà la conclusione del procedimento.

Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione scritta ai sensi dei precedenti comma 2 e 3, trascorso il termine di 30 giorni il procedimento amministrativo s'intende concluso per non accettazione tacita della proposta formulata.

#### **Art. 5 - Spese**

Le spese notarili, catastali, ipotecarie registro, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà sono a carico del proprietario richiedente.

#### **Art. 6 – Versamento del Corrispettivo**

1 - I soggetti di cui all'art.2 del presente Regolamento che abbiano presentato formale richiesta scritta di accettazione della proposta ricevuta dal Comune di Rudiano, ai sensi del precedente art. 4 comma 2, al fine di addivenire alla formalizzazione dell'atto notarile dovranno procedere al versamento del corrispettivo mediante:

- pagamento diretto in unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale di Rudiano;
- verificata la compatibilità con le norme vigenti, è data la possibilità di rateizzare il corrispettivo mediante versamento della quota del 50% alla sottoscrizione dell'atto notarile ed il restante importo entro N. 1 anno dalla data di sottoscrizione dell'atto medesimo.

2 - Dinanzi all'omesso versamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento, da parte dei soggetti di cui all'art. 2 del presente regolamento che abbiano alienato l'immobile, il Comune di Rudiano provvederà all'emissione di

avviso bonario con invito a versare, entro 30 giorni dalla notifica, il corrispettivo dovuto senza applicazione di sanzioni ed interessi secondo le seguenti modalità:

- pagamento in un'unica soluzione da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale di Rudiano;
- versamento del 50% entro 30 giorni dalla notifica e del saldo entro n. 1 anno dalla data di notifica, secondo modalità da concordarsi.

3 - Qualora non vi sia acquiescenza all'avviso bonario o insorgano controversie circa la debenza o l'ammontare dell'importo comunicato dal Comune di Rudiano, l'ente emetterà l'atto di accertamento. Avverso tale atto è data facoltà al soggetto interessato di presentare istanza di accertamento con adesione entro 30 giorni dalla data di notifica dell'atto di accertamento. La definizione della contestazione dovrà avvenire nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

In caso di raggiungimento dell'accordo, il contribuente interessato è tenuto al pagamento del dovuto entro 20 giorni secondo le seguenti modalità:

- pagamento in un'unica soluzione da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale di Rudiano;
- versamento del 50% entro 20 giorni dalla sottoscrizione dell'adesione e del saldo entro un anno dalla data di adesione, secondo modalità da concordarsi.

4 - L'atto di accertamento comporterà l'applicazione delle sanzioni nella misura del 30% del corrispettivo dovuto. La definizione in adesione dell'accertamento comporterà la riduzione delle sanzioni ad un terzo dell'irrogato. Sulle somme versate in modo dilazionato verranno applicati gli interessi legali.

5 - Nell'eventualità in cui gli immobili sui quali gravano i vincoli di cui all'art. 1, primo comma, numero 2, siano stati trasferiti a seguito di donazione, successione, o atti a titolo oneroso che non prevedevano l'obbligo del pagamento degli oneri per la soppressione dei limiti al diritto di godimento, oppure siano ancora in capo al proprietario originario, è data facoltà ai proprietari di affrancare l'immobile dal vincolo entro il 31 luglio 2015.

Nel caso di affrancamento si potrà fruire di una riduzione del corrispettivo fissata con apposita delibera di Giunta, fino ad un massimo del 25%.

In ogni caso è ammessa la richiesta di rateizzazione su istanza della parte, sull'intero importo dovuto fino a n. 1 anno.

Il mancato affrancamento del vincolo comporterà la trascrizione dello stesso presso i pubblici registri.

## **Art. 7 – Effetti del versamento del Corrispettivo**

A seguito dell'acquisto della piena proprietà, o della liberalizzazione dai vincoli ventennali, conseguenti con il versamento del corrispettivo al Comune di Rudiano, la cessione dell'area o degli alloggi e accessori potrà avvenire a qualsiasi titolo e a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per gli acquirenti, venendo inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione in origine stipulata, relativi alla determinazione del prezzo di vendita dell'area o degli alloggi, non dovendo effettuare più nessuna comunicazione in tale senso al Comune di Rudiano, prima o dopo la vendita, in quanto, a seguito del contratto, non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

## **CAPO 2° – DEFINIZIONI**

### **Art. 8 – Tipologie edilizie**

1. Edifici unifamiliari, aggregati, a schiera.
2. Edifici Condominiali

### **Art. 9 – Superficie Lorda Vendibile ( SLV)**

Per superficie lorda vendibile di un fabbricato residenziale si intende la corrispondente superficie assegnata al momento dell'acquisto.

Si distinguono:

- a) Superficie lorda Vendibile Unità Immobiliari (S.V.I) = Superficie dell'unità immobiliare in proprietà o in diritto di superficie, calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto dell'immobile sulla base della quale è stato stimato il valore di vendita.
- b) Superficie lorda Vendibile Fabbricato ( S.V.F.) = superficie calcolata ai sensi della convenzione d'acquisto delle singole unità immobiliari, riferita a tutto il fabbricato nel quale insiste l'immobile in proprietà o in diritto di superficie ( nel caso di villetta/edifici monofamiliari la S.V.F. corrisponde alla S.V.I).

(\* ) La superficie Lorda Vendibile è calcolata sulla base dei seguenti elementi:

1	Superficie netta di calpestio	100%
2	Balconi	50%
3	Logge chiuse pertinenti l'abitazione	100%
4	Autorimesse cantine	50%
5	Sottotetti di altezza media ponderata non inferiore a ml.1.80	50%
6	Scale interne all'alloggio	100%

### **Art. 10 – Quota Millesimale ( Q)**

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

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

### **Art. 11 – Coefficiente ISTAT di variazione prezzi al consumo**

E' il coefficiente di variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da utilizzarsi nel calcolo di rivalutazione del valore di acquisto iniziale dell'area, ed intercorrente tra il mese in cui è stato stipulato l'atto di assegnazione al soggetto richiedente e quello di accettazione della trasformazione/cessione delle aree.

### **Art. 12 – Reddito Dominicale ( RD)**

Per esso si intende il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del T.U. delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986 n.917, valevole per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato.

### **Art. 13 – Valore Venale del Terreno (VT)**

Al fine della determinazione del "riscatto" si dovrà prendere quale valore di mercato attuale ( valore venale VT) il valore delle aree PEEP ridotto del 50%, approvato per l'anno in corso dalla G.C. al fine della applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili.

#### **Art. 14 – Valore di acquisto del terreno**

Valore d'acquisto Terreno ( V.A.T) = Valore originale d'acquisto dell'area su cui insiste il fabbricato in proprietà o in diritto di superficie , espresso in €/mq.

Valore d'acquisto Rivalutato (v.a.r) = è il valore d'acquisto del terreno ( V.A.T) maggiorato dell'indice ISTAT con le modalità indicate dall'art. 11.

#### **Art. 15 – Oneri di concessione del diritto di superficie**

Per oneri di concessione del diritto di superficie s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato

### **CAPO 3° – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

#### **Art. 16 – Immobili in piena proprietà**

I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P concernente la stipula di una convenzione entro il 16.02.1992 che preveda i vincoli di seguito elencati, così come disposto dall'art. 35 della L. 865/71 dei termini della suddetta convenzione, possono richiedere la soppressione dei limiti di godimento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 31 della L. 448/98.

I vincoli principali di cui al comma 1, sono:

- a) divieto di vendita o costituzione di diritti reali di godimento per anni dieci dalla data di rilascio del certificato di abitabilità;
- b) possibilità di cessione delle aree dopo dieci anni a favore dei soggetti in possesso dei requisiti di legge ed al prezzo fissato dal Comune;
- c) liberalizzazione dei vincoli gravati ovvero possibilità dopo venti anni dal rilascio del certificato di agibilità a chiunque , previo pagamento a favore del Comune di Rudiano della somma della differenza tra il prezzo di mercato dell'area e il prezzo di acquisto della stessa.

#### **Art. 17 – Modalità di calcolo delle aree acquisite in diritto di proprietà**

Il corrispettivo unitario da corrispondere al Comune di Rudiano, al fine di eliminare i vincoli di proprietà insistenti sugli immobili convenzionati ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, sarà pari al 60% dell'importo calcolato ai sensi della L. 359/1992. al netto degli oneri d'acquisto, rivalutati sulla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La formula del corrispettivo per unità di superficie, risulta così espressa:

$$Cu = [ V.T. + (R.D \times 10) - V.ar. ] / 2 \times 60\%$$

Dove:

- Cu = Corrispettivo unitario da versare al Comune ( €/mq)  
V.T. = Valore venale attuale dell'area in proprietà ( €/mq)  
R.D. = Reddito Dominicale  
V.a.r = Valore originale di acquisto dell'area in proprietà rivalutato sulla base delle variazioni

Dell'indice ISTAT dalla data di stipula dell'atto di acquisto alla data di determinazione

Del riscatto ( €/mq)

Il corrispettivo totale C da corrispondere al Comune di Rudiano al fine di eliminare i vincoli di proprietà di cui sopra è determinato dalla formula seguente

$$C = Cu * Q * S.V.F$$

Dove:

- C = Corrispettivo unitario da versare al Comune ( €)  
S.V.F = Superficie lorda vendibile dell'intero fabbricato (S.V.F)  
Q = Quota millesimale relativa all'unità immobiliare.

### **Art. 18 – Immobili in diritto di superficie**

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un'area o un fabbricato in zona P.E.E.P concernente la stipula di una convenzione entro il 16.02.1992 che preveda i vincoli di seguito elencati, può richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dell'art. 31 della L. 448/98, procedendo al versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi degli articoli successivi.

### **Art. 19 – Modalità di calcolo degli immobili acquisiti in diritto di superficie**

Il corrispettivo unitario da corrispondere al Comune di Rudiano, al fine di trasformare in piena proprietà il diritto di superficie degli immobili ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, sarà pari al 60% dell'importo calcolato ai sensi della L. 359/1992. al netto degli oneri d'acquisto, rivalutati sulla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La formula del corrispettivo per unità di superficie, risulta così espresso:

$$Cu = [ V.T. + (R.Dx10) - O.c.s ] / 2 \times 60\%$$

Dove:

- Cu = Corrispettivo unitario da versare al Comune ( €)  
V.T = Valore venale attuale dell'area in proprietà (€/mq)  
R.D = Reddito Dominicale  
O.c.s = Oneri di concessione del diritto di superficie m(V.A.T.) rivalutati sulla base delle variazioni

Dell'indice ISTAT dalla data di stipula dell'atto di concessione alla data di determinazione del

Riscatto (€/mq)

Il corrispettivo totale C da corrispondere al Comune di Rudiano, al fine di effettuare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, è determinato in :

$$C = C_u * Q * S.V.F$$

Dove:

C = Corrispettivo unitario da versare al Comune ( €)

S.V.F = Superficie lorda vendibile dell'intero fabbricato (S.V.F)

Q = Quota millesimale relativa all'unità immobiliare.



Il presente regolamento è stato approvato con atto consiliare n. 4 del 05.03.2015.

Rudiano, 05.03.2015

Il Segretario Comunale  
(dott. Donato Cima)

---

---

Il presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi dal 24.03.2015 (rep. pub.n. 263)

Rudiano, 24.03.2015

Il Segretario Comunale  
(dott. Donato Cima)

---

---