

# **COMUNE DI COLONNA**

Provincia di Roma



## **REGOLAMENTO**

### **PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE PEEP**

(art. 31 comma 45 e ss. Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 e ss.mm.ii.)

**Approvato con deliberazione N. 26 del Consiglio Comunale del 22 luglio 2011**

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento ha per oggetto - ai sensi dell'art. 31 commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 - 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 P.E.E.P.) ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie.

## **ART. 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 nel piano di zona di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie, per la quota millesimale corrispondente.

## **ART. 3 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE P.E.E.P. CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

Con deliberazione n. 22 del 27 giugno 2011 il Consiglio Comunale ha individuato gli interventi Peep ammessi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come di seguito elencati:

PIANO DI ZONA legge 18 aprile 1962, n. 167 in località Borgo Fontana- Osteria, comparto B, interessato dagli insediamenti realizzati da:

- 1) Cooperativa "1° Maggio 1972", atto in data 8 luglio 1982 in Roma, rep n. 3410 racc. n. 1851 notaio Giovanni Ungari Trasatti, relativo alla concessione del diritto di superficie per l'edificazione di n. 70 alloggi sugli appezzamenti di terreno contraddistinti come lotti 3 - 4 - 5 - 6 - 7.
- 2) Cooperativa "Colonna Casa" atto in data 9 dicembre 1985 in Roma, rep n. 5402 racc. n. 2827 notaio Giovanni Ungari Trasatti relativa alla concessione del diritto di superficie per l'edificazione di n. 48 alloggi sugli appezzamenti di terreno contraddistinti come lotti 8 - 9 - 10 - 11 e 12.

## **ART. 4 COMUNICAZIONE**

Per favorire la più ampia informazione dei cittadini, il Comune, organizzerà una preventiva campagna di sensibilizzazione.

Tutte le informazioni relative al procedimento oggetto del presente regolamento saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, ivi compreso il modulo per la presentazione della domanda (Mod. 1/PEEP) nonché quello per la formale accettazione (Mod. 2/PEEP).

## **ART. 5 CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Il procedimento si attiva ad istanza di parte con la presentazione al Comune di Colonna della domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di determinazione del corrispettivo calcolato per la quota millesimale corrispondente, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica (Mod. 1/PEEP) reperibile sul sito istituzionale come specificato al precedente art. 4.

Alla domanda andranno allegati i seguenti documenti:

- Copia fotostatica di un documento di identità;
- Copia dell'atto notarile di compravendita dell'immobile;
- Copia della Tabella dei millesimi di proprietà generale allegata al regolamento condominiale. In assenza della Tabella dei millesimi di proprietà, può essere sufficiente una semplice suddivisione proporzionale, l'importante è che, qualsiasi sia la forma della suddivisione, la stessa sia datata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

In caso di domanda incompleta, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la regolarizzazione e/o l'integrazione documentale.

La domanda di cui sopra va presentata mediante lettera raccomandata a.r. oppure direttamente presso l'ufficio protocollo di questo Comune, piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 1° piano stanza n. 5.

Non occorre una deliberazione condominiale che renda "obbligatoria" per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari.

A seguito della presentazione della domanda, il responsabile del procedimento comunica al richiedente l'avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

#### **ART. 6 ITER AMMINISTRATIVO**

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda a norma del precedente art. 5 se completa, o dal giorno del completamento della stessa, il Comune provvederà a notificare al richiedente, **la determinazione ufficiale del corrispettivo** calcolato secondo i criteri indicati nel presente regolamento.

Entro e non oltre i 30 giorni successivi al ricevimento della suddetta comunicazione, il richiedente dovrà depositare, a mezzo lettera raccomandata a.r. oppure direttamente presso l'ufficio protocollo di questo Comune, piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 1° piano stanza n. 5, **l'accettazione formale** della determinazione del corrispettivo, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo di cui al precedente articolo 4 (MOD. 2/PEEP).

Decorso inutilmente il termine per l'accettazione formale, la domanda di cui al precedente articolo 5, si intende decaduta. In tal caso è comunque fatta salva la possibilità di presentare una nuova domanda nei modi e nei termini di cui al medesimo articolo 5.

L'accettazione formale della determinazione del calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio/ufficiale rogante che curerà l'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e comporterà l'obbligo di comparire davanti al notaio/ufficiale rogante medesimo il giorno e l'ora che saranno comunicati dal Comune.

#### **ART. 7 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE PEEP**

Il Comune di Colonna, su parere del Responsabile del 3° Dipartimento Tecnico – Manutentivo – Urbanistico il quale potrà avvalersi di un tecnico incaricato della redazione di una perizia giurata anche per la stima delle

aree interessate dalla presente procedura, procede alla determinazione del corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

La determinazione del detto corrispettivo va effettuata sulla base dei criteri dettati dall'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (legge finanziaria), comma 48, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, applicando la riduzione del 60 per cento del valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, come modificati dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Il corrispettivo da versare si ottiene dall'applicazione della seguente formula matematica:

$$C = [ [ V_v + (R_d \times 10) ] : 2 \times 0,6 - I ] \times \text{millesimi di proprietà}$$

Dove:

C: corrispettivo da versare

V<sub>v</sub>: valore di mercato del terreno di riferimento

R<sub>d</sub>: reddito dominicale del terreno

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie aggiornato sulla base della variazione ISTAT (prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati), intervenuta fra la data di stipula della concessione e la data di trasformazione.

Millesimi di proprietà: di cui alla Tabella dei millesimi di proprietà generale allegata al regolamento condominiale o di cui alla suddivisione proporzionale datata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

Tenuto conto che il valore venale del bene ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti "*una tantum*" ma devono essere calcolati periodicamente, il corrispettivo come sopra individuato dovrà essere aggiornato di anno in anno su relazione del competente servizio ed approvato con provvedimento formale dalla Giunta Comunale.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto da citato comma 48 della legge n. 448/1998.

## **ART. 8 STIPULA ATTO**

L'interessato ha la facoltà di designare il notaio presso cui intende stipulare l'atto definitivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comunicando il relativo nominativo al momento dell'accettazione del corrispettivo, in difetto sarà il Comune a provvedere alla scelta dandone tempestiva comunicazione all'interessato.

Il richiedente dovrà in ogni caso concordare la data per la stipula dell'atto notarile che dovrà effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione dell'atto di accettazione formale del corrispettivo di cui all'art. 6 del presente regolamento.

In caso contrario, decorsi ulteriori giorni 30 il procedimento verrà archiviato.

Alla stipula dell'atto notarile interverranno, per il Comune, il Responsabile del 3° Dipartimento o in caso di sua assenza, altro Responsabile Comunale appositamente individuato, e i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota millesimale di proprietà.

#### **ART. 9 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, sono interamente a carico del proprietario richiedente.

#### **ART. 10 VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo per la cessione dell'area deve essere versato contestualmente alla stipula del rogito notarile mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Colonna.

#### **ART. 11 ENTRATA IN VIGORE**

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

## MODULO 1/PEEP

Al Comune di Colonna

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50.

### **Domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di determinazione del relativo corrispettivo**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella qualità di:

- proprietario
- comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ che sottoscrive la presente come richiedente;

dell'unità immobiliare sita in Colonna in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, corrispondente a \_\_\_\_\_ millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal Comune di Colonna in diritto di superficie,

### **CHIEDE**

a norma del vigente Regolamento comunale la cessione del diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, previa determinazione del corrispettivo calcolato per la quota millesimale corrispondente e come sopra indicata.

Allega: 1) Copia fotostatica del documento di identità; 2) Copia dell'atto notarile di compravendita dell'immobile di proprietà; 3) Copia della Tabella dei millesimi di proprietà generale o della suddivisione proporzionale di cui all'art. 5 del Regolamento comunale.

Vogliate inviare ogni comunicazione al seguente indirizzo

\_\_\_\_\_

Colonna \_\_\_\_\_

In fede

\_\_\_\_\_

N.B. - i dati forniti con il presente modello saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle pratiche attinenti al procedimento in oggetto e saranno trattati conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 30/6/2003 n. 196 e s.m.i.

## MODULO 2/PEEP

Al Comune di Colonna

Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 50.

### Accettazione del corrispettivo

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nella qualità di:

- proprietario
- comproprietario, in questo caso il secondo proprietario è \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ che sottoscrive la presente come richiedente;

dell'unità immobiliare sita in Colonna in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, corrispondente a \_\_\_\_\_ millesimi di proprietà generale, costruito su area ceduta dal Comune di Colonna in diritto di superficie, a norma del vigente regolamento comunale,

### DICHIARA/NO DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in euro \_\_\_\_\_ da versare contestualmente alla stipula del rogito notarile, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Colonna, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area suindicata, come stabilito dall'art. 9 del regolamento comunale.

Colonna \_\_\_\_\_

In fede

\_\_\_\_\_

N.B. - i dati forniti con il presente modello saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle pratiche attinenti al procedimento in oggetto e saranno trattati conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 30/6/2003 n. 196 e s.m.i.