

**ALLEGATO H**

**COMUNE DI FOSSÒ**  
**Città Metropolitana di Venezia**

**REGOLAMENTO**  
**PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER**  
**L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI**  
**(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)**

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .....

## **PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI (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 e l'eliminazione dei vincoli convenzionali 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 e l'eliminazione dei vincoli convenzionali 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 o l'eliminazione dei vincoli convenzionali deve essere presentata dall'interessato al protocollo comunale sul modello appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale;
- 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.
- copia del certificato di abitabilità dell'alloggio o del documento sostitutivo;

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 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.

### **Art. 4. Atti e Spese**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sarà formalizzata 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 Fossò, nelle modalità comunicate dall'ufficio.

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

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**

Il corrispettivo risulta desumibile nel seguente modo:

$$C = [(Vv \times Rid) - Co] \times Mp$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore, espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato, viene moltiplicata applicata alla superficie del fabbricato (data somma della superficie catastale delle unità che costituiscono il fabbricato come desumibile da visura);

Rid= percentuale di riduzione del 40% dei valori venali, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data dal versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile;

Mp= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (millesimi/1000) - informazione fornita dal richiedente e desunta dalle tabelle di ripartizione millesimali.

Nel calcolo si dovranno inoltre adottare le seguenti specifiche:

- il valore OMI utilizzato nel calcolo, per l'area di interesse, sarà la media dei valori forniti dalle comunicazioni periodiche dell'Agenzia delle entrate se la convenzione è stata stipula meno di 20 anni prima della richiesta di svincolo, altrimenti viene utilizzato il valore minimo;
- secondo le indicazioni del Consiglio Comunale viene applicata la massima riduzione possibile dei corrispettivi, quindi abbattendo i valori venali del 50%, per tutte le situazioni in cui siano decorsi almeno 20 anni dalla stipula della convenzione, altrimenti rimane confermata la riduzione del 40% prevista;
- infine, qualora la convenzione abbia ad oggetto la cessione dell'intero fabbricato (e non della sola area) si applica il parametro percentuale del 20% per la valutazione dell'incidenza del valore dell'area sul totale del valore del fabbricato;

#### **Art. 8. 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.

## Allegato 1

### Domanda di determinazione del corrispettivo non vincolante

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FOSSO'

OGGETTO:	adesione all'iniziativa comunale inerente alla cessione del Diritto di Superficie o la modifica dell'attuale regime del Diritto di Proprietà, ai sensi della L. 448/98 e s.m.i. – delibera C.C. n. 58/2015 e seguenti
----------	---

Il sottoscritto ..... nato a .....  
(.....) il ...../...../....., residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., c.f. ....  
anche in nome e per conto degli altri aventi titolo,

- ..... nato a ..... (.....) il  
...../...../....., residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., c.f. ....
- ..... nato a ..... (.....) il  
...../...../....., residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., c.f. ....

che sottoscrivono per accettazione;

VISTA l'iniziativa comunale inerente la cessione del Diritto di Superficie o la modifica dell'attuale regime del Diritto di Proprietà, ai sensi della L. 448/98 e s.m.i. – delibera C.C. n. 58/2015 e seguenti, riguardante la variazione dell'attuale regime: (*barrare la voce interessata*)

DIRITTO DI PROPRIETÀ

DIRITTO DI SUPERFICIE

vigente nel lotto di terreno sito a Fossò in via ..... n. .... -  
P.E.E.P. di ....., catastalmente censito al Foglio ..... mappale n. .... sub.  
....., assegnato a ..... con atto Rep. n. ....  
avanti Notaio ....., stipulato in data ...../...../.....;

VISTO lo schema di convenzione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... in data  
...../...../....., da sottoscrivere, per la fattispecie in oggetto, in adempimento alla Legge 448/98 e smi;

VISTA la citata delibera C.C. n. 58/2015 e smi con la quale sono stati determinati i criteri per la determinazione dell'importo da corrispondere al Comune per essere svincolato da ogni vincolo P.E.E.P.

ADERISCE

All'iniziativa comunale predetta, per sé e per gli eventuali aventi causa, ed accetta le condizioni inerenti la rinuncia comunale al Diritto di Superficie o la modifica dell'attuale regime del Diritto di proprietà dell'area ricadente nell'AMBITO DEL P.E.E.P. su emarginato e si impegna a pagare nei tempi previsti la suddetta somma comunicata;

DICHIARA

di accettare i contenuti della nuova convenzione nello schema allegato alla deliberazione Consiglio Comunale n. .... in data ...../...../.....;

di nominare Ufficiale Rogante il Notaio dott. .... con studio a  
..... (.....) presso il quale sarà sottoscritta la nuova Convenzione  
suddetta, sollevando il Comune da ogni e qualunque spesa ivi sorgente;

che sono trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento occorso in data ...../...../.....;

che l'alloggio di proprietà è stato reso abitabile/agibile con provvedimento comunale n. .... del  
...../...../..... ovvero per formazione del silenzio assenso, ai sensi art. 4 D.P.R. 425/94;

di impegnarsi a versare il corrispettivo dovuto, per essere svincolato da ogni obbligo P.E.E.P. attualmente  
vigente, entro 30 giorni della comunicazione dell'importo da parte dell'Ufficio Patrimonio, a pena di decadenza  
della domanda;

di prendere atto che l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 è  
sospesa fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal novellato comma  
49bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

ALLEGA

a titolo di conferma dell'adesione:

- copia dell'atto di assegnazione e/o dell'atto di proprietà dell'area su descritta;
- copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli aventi causa;
- copia del certificato di abitabilità dell'alloggio o del documento sostitutivo;
- copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;

SI IMPEGNA

a versare le somme dovute nei termini previsti, previa comunicazione della data del rogito notarile.

Luogo e data .....

IL RICHIEDENTE

Firmato .....

GLI ALTRI AVENTI TITOLO

Firmato .....

Firmato .....

**Allegato 2**  
**Modulo di Domanda di determinazione del corrispettivo**

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FOSSO'

OGGETTO:	accettazione per riscatto parziale o totale dai vincoli previsti per gli alloggi edificati in aree p.e.e.p. in diritto di superficie (con trasformazione in piena proprietà) e per le aree cedute in piena proprietà sin dall'origine.
----------	--

Preso visione della proposta di RISCATTO PARZIALE (riscatto ai sensi della legge n. 448/1998 e s.m.i.), e di RISCATTO TOTALE da ogni vincolo per gli alloggi edificati in aree P.E.E.P in diritto di superficie (con trasformazione in piena proprietà) e per le aree cedute in piena proprietà sin dall'origine delle aree P.E.E.P. effettuata dall'ufficio Patrimonio del Comune di Fossò e relativa all'immobile edificato:

in diritto di superficie

in piena proprietà fin dall'origine

situato a Fossò in via ..... n. .... - P.E.E.P. di  
....., catastalmente censito al Foglio ..... mappale n. .... sub.  
....., Millesimi .....

Il/La/I sottoscritto/a/i:

1) ..... c.f. .... nato a  
..... (.....) il ...../...../..... in qualità di attuale proprietario per la  
quota di ..... Residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., Tel .....

2) ..... c.f. .... nato a  
..... (.....) il ...../...../..... in qualità di attuale proprietario per la  
quota di ..... Residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., Tel .....

3) *Eventuale: avendo già effettuato lo svincolo parziale con stipula di apposita convenzione sostitutiva ai sensi della legge 448/1998 e s.m.i. stipulata a rogito Notaio ..... in data  
...../...../..... rep. n. ....*

DICHIARA/NO

**di ACCETTARE la seguente proposta**

*(barrare la voce interessata)*

RISCATTO PARZIALE: - sostituzione della originaria convenzione previo pagamento del prezzo (pari a € ..... ) e stipula di una nuova convenzione della durata di 20 anni meno il tempo già trascorso dalla sottoscrizione della convenzione originaria. Rimane l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998, sospesa fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal novellato comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

RISCATTO TOTALE DEI VINCOLI PEEP (nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto) - possibilità di cancellazione di tutti i vincoli previo pagamento del prezzo di € ..... e sottoscrizione di una nuova convenzione che svincola completamente l'immobile;

- di accettare gli schemi di convenzione sostitutiva o quietanza predisposti dall'Amministrazione Comunale;  
- di impegnarsi alla sottoscrizione della conseguente nuova convenzione o dell'atto di quietanza entro 30 mesi dal ricevimento della proposta da parte dell'ufficio Patrimonio del Comune di Fossò;  
- di impegnarsi ad effettuare il pagamento del corrispettivo come sopra determinato almeno cinque giorni prima della stipulazione della nuova convenzione;

- di essere a conoscenza che sono a mio/nostro carico le spese notarili nonché le imposte e tasse conseguenti;  
- di incaricare per la stipulazione della convenzione di cui ai punti nn.1) e 2b) il notaio dott.

.....;

- di far presente (eventuali altre notizie influenti al fine dell'istruttoria della domanda)

Si allega:

- copia atto di acquisto;

- (eventuale) copia convenzione sostitutiva Legge 448/1998 e s.m.i.

- dichiarazione del regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione dei beni) relativo agli intestatari.

Luogo e data .....

IL/LA/I DICHIARANTE/I

Firmato .....

Firmato .....

Firmato .....

Il comune di Fossò, titolare del trattamento dei dati raccolti con il presente modulo, garantisce la massima riservatezza ed il rispetto della normativa europea e nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali. Con la compilazione del presente modulo, l'interessato conferma di aver preso visione dell'informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 679/2016 e della normativa nazionale vigente, ed esprime il consenso per le finalità in essa indicate

vigente nel lotto di terreno sito a Fossò in via ..... n. .... -  
P.E.E.P. di ....., catastalmente censito al Foglio ..... mappale n. .... sub.  
....., assegnato a ..... con atto Rep. n. ....  
avanti Notaio ....., stipulato in data ...../...../.....;

..... nato a ..... (.....) il  
...../...../....., residente a ..... (.....) in via  
..... n. ...., c.f. ....