



Comune di Ascoli Piceno

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**
in adeguamento alla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 ed al D.M. 28 settembre 2020, n. 151

Approvato con delibera di Consiglio n. 20 del 15/06/2020

Adeguato con delibera di Consiglio n. 51 del 29/11/2022

SOMMARIO

ARTICOLO 1. PREMESSA

1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo

ARTICOLO 2. OBIETTIVI

ARTICOLO 3. SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI

ARTICOLO 4. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

ARTICOLO 5 - RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

ARTICOLO 6 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO

ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

ARTICOLO 8 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ

Allegati:

FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE

FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI

ARTICOLO 1 - PREMESSA

1.1 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

A seguito dell'entrata in vigore della legge n. 549/1995, come da ultimo modificata con la Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie in applicazione dell'art. 35, comma 4, della medesima Legge, per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare.

- L'art. 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 "Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica", (entrato in vigore il 31 luglio 2021) ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con l'intento di snellire ed accelerare i procedimenti di:
 - trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 47;
 - rideterminazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà, come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 48;
 - rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 comma 47 della Legge n. 448/1998, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, può avvenire in due modi:

- a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, come previsto anteriormente all'entrata in vigore del D.L. 77/2021 come convertito;
- semplicemente su istanza di parte, presentata dai soggetti interessati, alle condizioni introdotte dalla legge di conversione del D.L. 77/2021;

In questo secondo caso, il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Ai sensi del comma 48 del menzionato art. 31, come modificato dall'articolo 22-bis della legge n. 108/2021, il corrispettivo dovuto per le aree cedute in proprietà viene determinato dal Comune: *"...su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”.

Va evidenziato che l'articolo 5-bis, comma 1, del D.L. 333/1992 è stato abrogato dall'art. 58, Dpr 8 giugno 2001, n. 327, con la decorrenza indicata nell'art. 59 dello stesso decreto e che, inoltre, la Corte costituzionale, con sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348, ha dichiarato:

- l'illegittimità dell'art. 5-bis, commi 1 e 2, del decreto 11 luglio 1992, n. 333;
- l'illegittimità conseguente, ai sensi dell'art.27 della L. 11 marzo 1953, n. 87, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Il comma 1 dell'art. 5-bis, sebbene abrogato, ha previsto che, fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto di Stato, regioni, province, comuni, ecc., l'indennità di espropriazione per le aree edificabili fosse determinata a norma dell'art. 13, terzo comma, della Legge n. 2892/1885 (recante norme per il risanamento della città di Napoli) sostituendo i fitti coacervati con il reddito dominicale rivalutato (artt. 24 e seguenti del DPR 917/1986) e che l'importo così determinato fosse ridotto del 40 per cento.

Pertanto resta il fatto che, ai sensi dell'art. 5-bis, ancorché abrogato, il nuovo corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento, secondo quanto stabilito dall'art. 13, terzo comma, della legge 2892/1885, sulla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, con l'esclusione della riduzione del 40 per cento prevista dal secondo periodo dello stesso comma.

In sintesi, il corrispettivo delle aree cedute in proprietà sarà pari al 60% della media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, D.P.R. 917/1986.

Inoltre, il costo dell'area così determinato avrà i seguenti valori massimi:

- mai superiore a quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47;
- 5.000 euro per singola unità abitativa e relative pertinenze con superficie catastale fino a 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di sottoscrizione della convenzione;
- 10.000 euro per singola unità abitativa e relative pertinenze con superficie catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di sottoscrizione della convenzione.

1.2 Rimozione dei vincoli di prezzo

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Analogamente a quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31, il comma 49-bis prevede che *"i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono*

determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati".

ARTICOLO 2 - OBIETTIVI

Il presente Regolamento si pone l'obiettivo di dare corso alla trasformazione in proprietà degli alloggi e delle aree comprese nei piani per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP), a suo tempo concesse in diritto di superficie, nonché di permettere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

La procedura è formulata sulla base al mutato quadro normativo e agli aggiornati criteri di valutazione del corrispettivo; inoltre si intende riportare il procedimento nell'alveo descritto dalla legge e cioè ad una attività pro-attiva dell'ente che considera le **manifestazioni di interesse** dei singoli proprietari e non semplicemente una domanda ad esito autorizzatorio.

Altro obiettivo perseguito è quello della migliore definizione del procedimento stesso con l'introduzione di definizioni tecniche e di passaggi che pur secondari contribuiscono appunto a migliorare la comunicazione della procedura.

Si tratta pertanto di offrire l'opportunità ai cittadini proprietari di alloggi in area PEEP di acquistare l'area su cui è costruito l'immobile di proprietà - in quota parte - promuovendo non solo la risposta ad una diffusa esigenza di carattere culturale ma in particolare una maggiore dinamica immobiliare quale componente ineludibile della trasformazione urbana.

ARTICOLO 3 - SOGGETTI CHE POSSONO FARE RICHIESTA. AMBITI INTERESSATI

I soggetti che possono fare richiesta di trasformazione in diritto di proprietà sono i singoli proprietari (acquisto da imprese) ovvero gli assegnatari (soci di cooperativa) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvati ai sensi della L 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L 865/71, concessi in diritto di superficie.

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{[(Vv + Cr \times Rd)/2 \times 0,60] - Oc\} \times Qmill$$

Dove:

CT = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

Vv = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate)

Cr = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)

Rd = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica

0,60 = abbattimento previsto dal legislatore

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e rivalutati 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 richiesta della trasformazione delle aree.

Qmill = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

Come previsto nel regolamento comunale previgente, il **Valore venale** dell'immobile viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$Vv = [(Vm \times 0,15) \times Mq \times (1+Ic) \times K]$$

Dove:

Vm = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m²). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "**Abitazioni di tipo economico - ottimo**".

Tale scelta discende dal garantire un corretto equilibrio tra costruzioni realizzate in regime di libero mercato e in regime ERP, tenendo conto del fatto che la procedura di determinazione del corrispettivo prevede idonei correttivi (coefficiente di vetustà) regolativi del valore di mercato del bene nell'obiettivo di rendere congrua rispetto agli obiettivi di legge l'opportunità delle trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Relativamente al valore unitario del prodotto edilizio in presenza di **destinazioni di tipo terziario**, si farà riferimento ai medesimi valori rilevati per la residenza con un incremento forfettario del **10%**.

0,15 = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del **15%**.

Mq = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

Ic = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

- Tipologia a torre = 10,00%
- Tipologia in linea = 16,00%
- Tipologia a blocco = 16,00%
- Tipologia a schiera = 20,00%
- Tipologia a villetta = 25,00%

come di seguito definite:

Tipologie a torre: Gli edifici a torre presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:

- isolamento su tutti i fronti
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore
- sviluppo solitamente considerevole in altezza

Tipologia in linea: Le case in linea sono caratterizzate da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce notevolmente in funzione del numero di piani serviti, che varia da tre a circa cinque/sei esclusi gli interrati e i sottotetti.

Tipologia a blocco: Le case a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezione delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre o più appartamenti per piano.

Tipologia a schiera: Si intendono case a schiera le unità abitative aggregate caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);

- due soli fronti, l'anteriore e il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta: Nella definizione di "villetta" ci si riferisce alle case isolate, essa ricomprende pertanto le unità abitative non aggregate che si sviluppano da cielo a terra e hanno un giardino privato più o meno consistente, questa tipologia edilizia si caratterizza spesso ma non necessariamente come "unifamiliare".

K = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.

In ogni caso, viene stabilito in **euro 1.000,00** il **corrispettivo individuale minimo** dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinati sulla base dei criteri stabiliti con il presente Regolamento.

ARTICOLO 5 - RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con D.M. 28 settembre 2020, n. 151, ha approvato il "*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*", con il quale vengono stabiliti i criteri di determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli viene calcolato secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art. 1, commi 1, 2, 3 del suddetto D.M. n. 151/2020 che si intende integralmente richiamato

ARTICOLO 6 - PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO

I soggetti interessati possono presentare formale richiesta di acquisto di area PEEP, già concessa in diritto di superficie, e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, mediante l'utilizzo degli appositi moduli predisposti dal Comune di Ascoli Piceno, allegando la seguente documentazione:

- Ultimo atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- Estratto di partita e Planimetrie catastali delle unità immobiliari e relative pertinenze;
- Copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Tabelle quote millesimali condominiali in copia attestata conforme da parte dell'amministratore condominiale o altri soggetti abilitati per legge;

- Fotocopia di documento di identità e codice fiscale del richiedente;
- Versamento contributo spese di istruttoria pari a Euro 50,00;

Il Comune, ricevuta tutta la documentazione provvede al calcolo del corrispettivo netto e agli adempimenti necessari propedeutici al perfezionamento dell'atto di cessione, ed a comunicare al soggetto richiedente, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione unitamente al modulo di accettazione e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.

Il termine di validità dell'offerta è pari a 12 mesi, che decorrono dalla data di ricevimento della comunicazione inviata dal Comune unitamente al modulo di accettazione mediante il quale il richiedente potrà esprimere l'accettazione della proposta formulata e scegliere la modalità di pagamento più congeniale.

ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Gli interessati che abbiano presentato formale accettazione della proposta di acquisto ricevuta dal Comune, al fine di addivenire alla stipula dell'atto di cessione delle aree dovranno procedere al pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- a) pagamento in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare entro dodici mesi dalla notifica del corrispettivo netto da parte del Comune; la seconda pari al 30% del totale, a quattro mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 8 mesi dalla data di pagamento della seconda rata.

Per quanto attiene alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, sempre al fine di addivenire alla stipula ed alla trascrizione del conseguente atto pubblico, ai sensi dell'art. 2 del citato Decreto n. 151/2020, il versamento del corrispettivo può essere effettuato:

- a) in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale entro il termine di validità dell'offerta di 12 mesi, come precedentemente notificato;
- b) dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare entro dodici mesi dalla notifica del corrispettivo netto da parte del Comune; la seconda pari al 30% del totale, a quattro mesi dalla prima rata; il restante 30% a saldo, da versare entro 8 mesi dalla data di pagamento della seconda rata.

La dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, viene concessa dal Comune secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

ARTICOLO 8 - STIPULA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ

Il versamento del corrispettivo in unica soluzione entro i 12 mesi di validità dell'offerta, ovvero il versamento della prima quota pari al 40% del totale, determinano il perfezionamento del titolo a sottoscrivere l'atto di cessione in proprietà delle aree di competenza. L'atto di cessione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) è rogato a cura del notaio individuato dalla parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà entro 30 giorni dalla data del versamento in unica soluzione, ovvero entro 30 giorni dalla data del versamento della terza rata a saldo nel caso di pagamento rateizzato. In questa seconda ipotesi, l'interessato può sottoscrivere l'atto anticipatamente alla scadenza del saldo, fornendo a garanzia delle rate in scadenza idonea polizza fidejussoria rilasciata dagli istituti a ciò autorizzati, secondo le indicazioni dettate dall'art. 2, commi 1, 2, 3 del citato Decreto n. 151/2020.

Le spese notarili, diritti e tasse restano a carico della parte che ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione.

FAC-SIMILE RICHIESTA TRASFORMAZIONE

AI COMUNE DI ASCOLI PICENO
Servizio Urbanistica

OGGETTO: RICHIESTA NON VINCOLANTE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

Il/La sottoscritto/a CF residente a
Via 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 n. in data dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non interessa) e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa su area ceduta in diritto di superficie sito in Via n. scala int. distinto/i al Catasto del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 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 n. .. del

CHIEDE

La trasformazione in diritto di proprietà e il corrispettivo da corrispondere 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 emendaci 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 50,00 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;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

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

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....

Domicilio al quale inviare comunicazioni.....

Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data

Firma.....

FAC-SIMILE RICHIESTA RIMOZIONE VINCOLI

AI COMUNE DI ASCOLI PICENO
Servizio Urbanistica

OGGETTO: RICHIESTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Il/La sottoscritto/a CF residente a
..... Via 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 n. in data
..... dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (barrare ciò che non interessa)
e relative pertinenze nel fabbricato realizzato dalla Impresa/Cooperativa
..... su area ceduta in diritto di **superficie/proprietà**
sito in Via n. scala int. distinto/i al Catasto del Comune
di Ascoli Piceno al Foglio 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 dal "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", approvato con D.M. 28 settembre 2020, n. 151,

CHIEDE

La determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, 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 emendaci 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 50,00 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;
- copia ovvero estremi dell'ultimo certificato di abitabilità o agibilità;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante;

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

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....

Domicilio al quale inviare comunicazioni.....

Impegnandosi a comunicare tempestivamente eventuali variazioni al riguardo

Data

Firma.....