

ALLEGATO B



COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

SETTORE TECNICO

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE EDIFICATE NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18.04.1962, N.167, OVVERO NEI PIANI DI LOCALIZZAZIONE DELIMITATI AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865 E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONTENUTI NELLE CONVENZIONI DI ASSEGNAZIONE CONCERNENTI IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E IL CANONE DI LOCAZIONE.

STATO MODIFICATO

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.3 del 09/03/2022
Modificato con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 30/05/2022.

INDICE

Art.1 – Oggetto

Art.2 – Trasformazione diritto di superficie in proprietà

Art.3 – Effetti della trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Art.4 – Procedimento ad iniziativa dell'Amministrazione comunale – modalità di formulazione ed accettazione della proposta di trasformazione

Art.5 – Procedimento ad iniziativa dell'interessato – modalità di presentazione dell'istanza e procedimento

Art.6 – Corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà – Modalità e criteri di calcolo

Art.7 – rateizzazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Art.8 – Contributi pubblici e vincoli contenuti nelle convenzioni di assegnazione concernenti il prezzo massimo di cessione o del canone di locazione dell'alloggio

Art.9 – Eliminazione dei vincoli contenuti nelle convenzioni concernenti il prezzo massimo di cessione o del canone di locazione dell'alloggio – Presupposti modalità e criteri per il calcolo del corrispettivo

Art.10 – Procedimento ad iniziativa dell'interessato assegnatario dell'alloggio per la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni concernenti il prezzo massimo di cessione o il canone di locazione dell'alloggio – modalità di presentazione istanza e procedimento

Art.11 – Stipula atti di cessione del diritto di proprietà e degli atti per l'eliminazione dei vincoli relativi contenuti nelle convenzioni concernenti il prezzo massimo di cessione o del canone di locazione dell'alloggio

Art.12 – Norme finali - Sostituzione art-13 del "Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese in Piani per l'Edilizia Economica e Popolare", approvato con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 3.03.2001 e successive modifiche

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree edificate all'interno dei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18.04.1962, n.167, ovvero nei Piani di Localizzazione delimitati ai sensi dell'art.51 della Legge 22.10.1971 n.865 e la procedura per l'eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, allo stato vigenti che trovano la loro regolamentazione nelle convenzioni di assegnazione stipulate.

Art. 2 – Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Ai sensi dell'art.31, comma 45, 47 e 48, della legge n.448 del 23.12.1998 e s.m.i. è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree edificate all'interno dei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18.04.1962, n.167, ovvero nei Piani di Localizzazione delimitati ai sensi dell'art.51 della Legge 22.10.1971 n.865.
2. La trasformazione in diritto di proprietà può essere proposta da parte del Comune ai soggetti proprietari di alloggi e relative pertinenze realizzate in aree comprese nei Piani di cui al comma precedente. Gli interessati possono accettare la proposta del comune con le modalità ed i tempi stabiliti nel presente Regolamento. Nell'ipotesi di due o più proprietari dello stesso alloggio l'accettazione deve essere avanzata congiuntamente dalla totalità degli stessi.
3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricomprese nei piani di edilizia residenziale pubblica può essere richiesta su iniziativa dei soggetti interessati, ove siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità. Nell'ipotesi di comproprietà dell'alloggio l'istanza alla trasformazione deve essere avanzata congiuntamente da tutti i comproprietari.
4. La trasformazione in diritto di proprietà è soggetta al pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge 448/98 e s.m.i. così come individuato al successivo art.6.

Art.3– Effetti della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Il diritto di superficie è un diritto reale di godimento di una determinata area per realizzare sulla stessa un edificio ed ivi mantenerlo ed utilizzarlo per il tempo concesso in sede di assegnazione del diritto stesso. Nel caso dei Piani di Zona (ex L.167/62) e dei Piani di Localizzazione (ex art.51 L.865/71) presenti sul territorio del comune di Barberino di Mugello il diritto di superficie è concesso generalmente per 99 anni, trascorsi i quali, salvo rinnovo oneroso, l'area torna, gratuitamente, nella piena proprietà del Comune compreso il fabbricato che insiste sulla stessa.
2. Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà il soggetto proprietario dell'alloggio diventa, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'alloggio e relative pertinenze, proprietario anche dell'area per cui l'alloggio

potrà essere venduto o trasferito comprensivo della proprietà dell'area allo stesso afferente.

3. L'art.83 – Aree residenziali realizzate in virtù di P.E.E.P. - delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico per gli edifici o porzioni di essi concessi in diritto di superficie limita gli interventi edilizi alla categoria della manutenzione straordinaria, mentre per quelli concessi in diritto di proprietà sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle relative sottozone, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, qualora interessi l'intero fabbricato (e non singole unità immobiliari di cui il medesimo è composto) costituendo mero aggiornamento del quadro conoscitivo comporterà l'ammissibilità delle categorie di intervento prevista dalla relativa sottozona, ad eccezione degli interventi riconducibili alla categoria della ristrutturazione urbanistica.

Art. 4 – Procedimento ad iniziativa dell'Amministrazione comunale modalità di formulazione ed accettazione della proposta di trasformazione

1. L'Amministrazione Comunale organizzerà una campagna di informazione, nelle forme e con le modalità ritenute più opportune, per rendere noto ai soggetti proprietari di alloggi su aree concesse in diritto di superficie il proprio intendimento ad operare la trasformazione, fornendo una corretta informazione sui contenuti della normativa e sui potenziali vantaggi dell'iniziativa.
2. L'Amministrazione Comunale comunicherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i soggetto/i proprietario/i di alloggio realizzato su area concessa in diritto di superficie la proposta di trasformazione di tale diritto in diritto di proprietà.
3. Per proposte che riguardano un numero di soggetti superiori a 50 la notifica di cui al paragrafo precedente potrà essere sostituita da specifico Avviso da pubblicare negli spazi riservati alla comunicazione istituzionale presenti nel territorio comunale nonché presso la sede dei Consigli di Frazione e sul sito Web del Comune. L'Amministrazione potrà valutare ulteriori mezzi e modalità di pubblicizzazione.
4. Nella proposta di cui ai precedenti commi 2 e 3 l'Amministrazione comunale farà esplicito riferimento alle modalità di calcolo del corrispettivo come stabilito dal presente Regolamento.
5. L'adesione alla proposta del comune con richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è presentata dal/i proprietario/i dei singolo alloggio, per la quota millesimale dell'area a suo tempo assegnata in diritto di superficie, entro il termine fissato dal comune nella proposta stessa, pena l'annullamento di quest'ultima. Per alloggio in comproprietà tra due o più soggetti l'adesione deve essere effettuata dal 100% dei titolari del diritto.
6. L'adesione di cui al paragrafo precedente deve essere presentata sugli appositi moduli predisposti dal Comune e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area ed in particolare: localizzazione dell'intervento, soggetto assegnatario dell'area, notaio rogante, data di stipula e numero di repertorio dell'atto. Alla domanda deve essere allegato copia del titolo di proprietà dell'alloggio e indicata la quota millesimale appartenente all'alloggio stesso nell'ambito del condominio. La quota millesimale dovrà essere vistata

dall'Amministratore del condominio il quale dovrà attestare che tali millesimi sono validi ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del lotto a suo tempo assegnato in diritto di superficie. Non si terrà conto di eventuali suddivisioni in più particelle dell'area a suo tempo assegnata in quanto la trasformazione in quota millesimale riguarda l'intera area a suo tempo concessa.

7. Con la domanda dovrà essere comunicata la superficie ponderata dell'alloggio secondo i criteri di cui al successivo art. 6, asseverata da tecnico abilitato.
8. Alla domanda, oltre a quanto richiesto dai precedenti commi, dovrà essere allegato:
 - la pianta catastale dell'unità abitativa e relative pertinenze rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizi Catastali in data non anteriore a 90 giorni alla data di presentazione dell'istanza di adesione anche per via telematica o in alternativa una pianta redatta da tecnico abilitato ai sensi della legge;
 - copia della pianta di cui sopra con indicate le misure metriche necessarie a calcolare la superficie dell'alloggio e relative pertinenze esclusive per la conversione in superficie ponderata di cui al successivo art.6. In merito a questo elaborato dovrà essere asseverato, con data certa, da parte di tecnico abilitato che le misure indicate nell'elaborato stesso corrispondono a quelle reali e che l'alloggio e sue pertinenze è conforme agli atti abilitativi emessi per la sua realizzazione;
9. Per istanze presentate in modo difforme a quanto previsto dai commi precedenti o carente della documentazione richiesta, non verrà dato corso al relativo procedimento. In questo caso l'Ufficio comunale ne darà comunicazione al richiedente invitandolo a completare e/o regolarizzare l'istanza entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione stessa. Se il richiedente non provvede alla regolarizzazione dell'istanza nei tempi assegnati la richiesta sarà da intendersi priva di effetti ed il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà potrà essere avviato solo a seguito di nuova proposta del comune.
10. Il Settore comunale competente, accertata la completezza dell'istanza, procede entro 90 giorni alla determinazione del corrispettivo di cui all'art.6 sulla base dei criteri e dei valori ivi contenuti, comunicandolo all'interessato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta certificata nel caso in cui il richiedente abbia segnalato, nella richiesta, il proprio indirizzo pec.
11. L'interessato deve comunicare la propria accettazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni, naturali e consecutivi, dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, pena la decadenza della proposta medesima. A tal fine farà fede la data postale di invio dell'accettazione, la data del ricevimento all'Ufficio protocollo del comune nel caso di consegna a mano o la data di ricevimento da parte del comune della nota inviata a mezzo pec. Alla comunicazione di accettazione di cui al precedente paragrafo il soggetto interessato dovrà allegare, a titolo di acconto e pena l'annullamento della procedura, l'attestato di versamento di € 1.000,00 in favore della Tesoreria del comune di Barberino di Mugello con la causale "caparra per procedura di acquisizione del diritto di proprietà dell'area già assegnata in diritto di superficie".
12. Il termine indicato nel comma 11 potrà essere prorogato per un termine congruo in caso di fatti estranei alla volontà del proprietario dell'alloggio previa richiesta motivata al Responsabile del Settore Tecnico.

13. Il soggetto interessato nella relativa comunicazione di accettazione, dovrà indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto, dichiarare di comparire nel giorno nell'ora e nel luogo che gli saranno comunicati dal Comune per la stipula dell'atto notarile e dichiarare di essere a conoscenza che la mancata stipula dell'atto entro i tempi stabiliti dal presente Regolamento comporta la perdita della caparra versata.
14. La stipula dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà avvenire, pena la decadenza della proposta comunale di cui ai precedenti commi 2 e 3 entro e non oltre 60 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di presentazione dell'accettazione di cui al precedente comma 13. A tal fine il settore comunale competente dovrà comunicare al soggetto interessato, entro 15 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione: la data, l'ora ed il luogo per la stipula dell'atto notarile.
15. Prima della stipula dell'atto il soggetto acquirente dovrà esibire al Notaio rogante la ricevuta di avvenuto versamento nelle casse comunali, secondo le istruzioni ricevute nella comunicazione del comune, del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al netto della caparra di € 1.000,00, nonché eventuali documentazioni tecniche e/o dichiarazioni relative all'alloggio di sua proprietà che il Notaio riterrà necessarie per la stipula dell'atto stesso.
16. Nel caso che il soggetto interessato non stipuli l'atto notarile entro la scadenza di cui al precedente comma, la proposta del comune di cui ai precedenti commi 2 e 3 decade automaticamente e la somma di € 1.000,00 di cui al precedente comma 10 sarà trattenuta dal comune a titolo di spese istruttorie. Per ritardi non imputabili alla volontà del soggetto privato la data di stipula sarà posticipata del tempo corrispondente al ritardo stesso.
17. Nell'ipotesi che non sia stata presentata l'adesione di cui al precedente comma 5 nei termini stabiliti dal presente Regolamento, o la proposta del comune decada ai sensi di quanto previsto dal presente regolamento, o la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per l'alloggio interessato, non potrà essere nuovamente avviata da parte dell'Amministrazione comunale se non siano trascorsi almeno anni 1 (uno) dalla precedente proposta.

Art.5 – Procedimento ad iniziativa dell'interessato assegnatario dell'alloggio modalità di presentazione dell'istanza e procedimento

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricomprese nei piani di edilizia residenziale pubblica può essere richiesta su iniziativa dei soggetti interessati, ove siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità.
2. I soggetti interessati, e in caso di comproprietà tutti i comproprietari della singola unità abitativa, al fine di poter ottenere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà debbono presentare formale istanza all'Amministrazione comunale.
3. L'istanza alla trasformazione deve indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area ed in particolare: localizzazione dell'intervento, soggetto assegnatario dell'area, notaio rogante, data di stipula e numero di repertorio dell'atto. Alla domanda deve essere allegato copia del titolo di

proprietà dell'alloggio e indicata la quota millesimale appartenente all'alloggio stesso nell'ambito del condominio. La quota millesimale dovrà essere vistata dall'Amministratore del condominio il quale dovrà attestare che tali millesimi sono validi ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del lotto a suo tempo assegnato in diritto di superficie. Non si terrà conto di eventuali suddivisioni in più particelle dell'area a suo tempo assegnata in quanto la trasformazione in quota millesimale riguarda l'intera area a suo tempo concessa.

4. Con la domanda dovrà essere comunicata la superficie ponderata dell'alloggio secondo i criteri di cui al successivo art. 6, asseverata da tecnico abilitato.
5. Alla domanda, oltre a quanto richiesto dai precedenti commi, dovrà essere allegato:
 - la pianta catastale dell'unità abitativa e relative pertinenze rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizi Catastali in data non anteriore a 90 giorni alla data di presentazione dell'istanza di adesione anche per via telematica o in alternativa una pianta redatta da tecnico abilitato ai sensi della legge;
 - copia della pianta di cui sopra con indicate le misure metriche necessarie a calcolare la superficie dell'alloggio e relative pertinenze esclusive per la conversione in superficie ponderata di cui al successivo art.6. In merito a questo elaborato dovrà essere asseverato, con data certa, da parte di tecnico abilitato che le misure indicate nell'elaborato stesso corrispondono a quelle reali e che l'alloggio e sue pertinenze è conforme agli atti abilitativi emessi per la sua realizzazione
6. L'Ufficio comunale competente, entro 90 (novanta) giorni successivi alla presentazione dell'istanza completa di quanto indicato ai commi che precedono e in caso di richiesta di integrazione dalla data di presentazione di quanto richiesto, procederà alla determinazione del corrispettivo di cui all'art.6, sulla base dei criteri e dei valori ivi contenuti, comunicandolo al richiedente con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta certificata nel caso in cui il richiedente abbia segnalato, nella richiesta, il proprio indirizzo pec.
7. Il richiedente dovrà comunicare la propria accettazione, irrevocabile, entro e non oltre 30 (trenta) giorni, naturali e consecutivi, dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, pena la decadenza della proposta medesima. A tal fine farà fede la data postale di invio dell'accettazione, la data del ricevimento all'Ufficio protocollo del comune nel caso di consegna a mano o la data di ricevimento da parte del comune della nota inviata a mezzo pec. Alla comunicazione di accettazione di cui al precedente paragrafo il soggetto interessato dovrà allegare, a titolo di acconto e pena l'annullamento della procedura, l'attestato di versamento di € 1.000,00 in favore della Tesoreria del comune di Barberino di Mugello con la causale "caparra per procedura di acquisizione del diritto di proprietà di area già assegnata in diritto di superficie".
8. I termini indicati nei commi 7 e 10 potranno essere prorogati per un termine congruo in caso di fatti estranei alla volontà del proprietario dell'alloggio previa richiesta motivata al Responsabile del Settore Tecnico.
9. Il richiedente, nella relativa comunicazione di accettazione, dovrà indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto, la data del rogito e dichiarare di comparire per la stipula dell'atto notarile e di essere a conoscenza che la mancata stipula dell'atto entro i tempi stabiliti dal presente Regolamento comporta la perdita della caparra versata.

10. La stipula dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà avvenire, pena la decadenza e archiviazione del procedimento avviato ai sensi del presente articolo, entro e non oltre 60 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di presentazione dell'accettazione di cui al precedente comma 7.
11. Prima della stipula dell'atto il soggetto acquirente dovrà esibire al Notaio rogante la ricevuta di avvenuto versamento nelle casse comunali, secondo le istruzioni ricevute nella comunicazione del comune, del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, al netto della caparra di € 1.000,00, nonché eventuali documentazioni tecniche e/o dichiarazioni relative all'alloggio di sua proprietà che il Notaio riterrà necessarie per la stipula dell'atto stesso.
12. Nel caso che non si stipuli l'atto notarile entro la scadenza di cui al precedente comma 10, la pratica sarà dichiarata decaduta e archiviata e la somma di € 1.000,00 di cui al precedente comma 11 sarà trattenuta dal comune a titolo di spese istruttorie. Per ritardi non imputabili alla volontà del soggetto privato la scadenza potrà essere posticipata del tempo corrispondente al ritardo stesso, previo riconoscimento dell'Amministrazione comunale.

Art. 6 – Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato, conformemente al comma 48 dell'art.31 della Legge 448 del 23.12.1998 e s.m.i. avendo a riferimento i criteri di cui all'art 37 del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità e quindi l'attuale valore di mercato dell'area. Tale valore sarà calcolato, giusta perizia dell'Agenzia delle Entrate, sul 16,05 % del valore dell'alloggio. Il valore dell'alloggio è individuato secondo quanto stabilito dai successivi commi.
2. Il valore di base per individuare il valore dell'alloggio è costituito dalla media aritmetica fra il valore massimo ed il valore minimo delle quotazioni OMI per il comune di Barberino di Mugello per la tipologia Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. Per edifici ubicati nel Capoluogo e nella frazione di Cavallina i valori di riferimento OMI sono quelli indicati per la zona "B1/centrale/CAPOLUOGO" mentre per edifici ubicati nelle frazioni di Ruzza, Montecarelli e Galliano sono quelli indicati per la zona "E2/suburbana/Galliano". Le quotazioni OMI da utilizzare sono le ultime pubblicate alla data della formulazione da parte del Comune della proposta di cui ai commi 2 o 3 dell'art. 4 o alla data della presentazione dell'istanza di cui al comma 3 dell'art.5, con applicazione di un coefficiente di vetustà.
3. Il valore di cui al comma precedente è moltiplicato per la superficie ponderata dell'alloggio calcolata secondo quanto disposto dall'All. C del D.P.R. n. 138/98, che rappresenta la metodologia di determinazione della superficie applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento rappresentata nei titoli abilitativi che hanno autorizzato l'intervento ed applicando al totale la quota di proprietà del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.
4. Il valore venale dell'area è pari al 16,05% dell'importo di cui al precedente comma.

5. Il corrispettivo per la trasformazione, calcolato sulla base dei criteri di cui al presente articolo, sarà quindi pari al 60 per cento del valore del terreno, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, effettivamente corrisposti, con esclusione degli oneri di urbanizzazione, 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.

6. In particolare, ai fini della detta determinazione verrà applicata la seguente formula:

$$\text{Cc.48} = [(\text{V}_{\text{OM}} \text{medio} \times 16,05\% \times 75\% \times 60\%) \times (1 - \text{K})] \times \text{Sup.Pond.} - (\text{Oc} * \text{Q1000})$$

Dove:

CC.48 = Corrispettivo dovuto per unità immobiliare;

V_{OM}medio = valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene, come precisato al comma 2;

16,05% = Incidenza del valore della superficie sul valore di mercato delle unità immobiliari

75% = Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale.

60% = Riduzione sino alla misura del 60%, in conformità a quanto stabilito dall'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

K (coefficiente di vetustà): al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si applica un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'immobile decorrente dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso, o in sua assenza dalla data di prima residenza nell'unità abitativa. Le percentuali sono state ricavate facendo riferimento alle tabelle riportate all'interno della legge 392/1978:

0 % annuo ----- tra 1 e 6 anni

1 % annuo ----- tra 7 e 21 anni

0,5 % annuo ----- tra 21 e 50 anni

Oc = 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 della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione o svincolo delle aree. Non comprendono gli oneri sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o quelli corrisposto a titolo di oneri di urbanizzazione

Q1000 = Quota millesimale competente, per le tabelle millesimali in vigore.

7. Il corrispettivo da versare sarà arrotondato alla cifra dell'euro più bassa fino a decimali di 0,49 centesimi ed a quella più alta per decimali di 0,50 centesimi e più.
8. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal comune ai proprietari degli alloggi, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 6 nell'ipotesi che queste risultino maggiori al valore di cui al comma 5.

Art. 7 – Rateizzazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà potrà essere rateizzato, su scelta dell'interessato, in 7 (sette) rate da corrispondersi nell'arco di 3 (anni) nel modo di seguito indicato:

I rata al momento dell'accettazione del corrispettivo di cui al comma 11 dell'art.3;

II rata entro 6 mesi (182 giorni) dalla data di versamento della I rata;

III rata entro 12 mesi (365 giorni) dalla data di versamento della I rata;

IV rata entro 18 mesi (548 giorni) dalla data di versamento della I rata;

V rata entro 24 mesi (730 giorni) dalla data di versamento della I rata;

VI rata entro 30 mesi (912 giorni) dalla data di versamento della I rata;

VII rata entro 36 mesi (1095 giorni) dalla data di versamento della I rata;

Le rate successive alla prima saranno incrementate del valore degli interessi legali vigenti al momento dell'accettazione.

2. Nell'ipotesi che l'interessato scelga il pagamento rateale dovrà darne comunicazione al Comune nella contestualità dell'accettazione di cui ai precedenti artt. 4 e 5, allegando alla stessa, contestualmente all'attestato di versamento della caparra, l'attestato di versamento della prima rata.
3. Per le ipotesi di rateizzazione di cui al presente articolo, la stipula dell'atto notarile dovrà avvenire, entro e non oltre 30 giorni dalla data di scadenza per il pagamento della settima rata.
4. Nell'ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata nei termini indicati, decadrà il beneficio della rateizzazione concesso, con il contestuale obbligo del versamento dell'intera somma residua, nei termini che saranno indicati dall'Amministrazione comunale. Il mancato versamento di dette somme nei termini comporterà l'archiviazione/decadenza con il diritto dell'Amministrazione a trattenere le somme ricevute a titolo di acconto per un ammontare di €.1000,00 e quanto percepito a titolo di interessi. L'interessato avrà quindi diritto, in caso di archiviazione o decadenza a ottenere la restituzione delle somme versate quali rate al netto degli interessi legali corrisposti.
5. Nell'ipotesi in cui il mancato versamento della rata o in caso di versamenti effettuati oltre dieci giorni dalla scadenza autorizzata intervenga a seguito dell'intervenuta stipula dell'atto notarile, non interverrà alcuna decadenza, ma sarà – oltre alle rate scadute e da scadere, e agli interessi decorrenti dalla data in cui doveva avvenire il pagamento al pagamento - dovuta all'Amministrazione comunale, la somma a titolo di penale pari al 10% del complessivo importo ancora da corrispondere.

Art. 8 – Contributi pubblici e vincoli contenuti nelle convenzioni di assegnazione concernenti il prezzo massimo di cessione o il canone di locazione dell'alloggio

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi ed ottenuti per la realizzazione degli alloggi. Non elimina inoltre, stante quanto previsto dall'art.31 comma 46 della legge 448 del 1998 e smi, i vincoli contenuti nelle convenzioni di assegnazione, concernenti il prezzo massimo di cessione o locazione, ove ancora vigenti.
2. A tal fine, e nell'ipotesi che non siano allo stato intercorsi 20 anni dalla data di assegnazione in superficie dell'alloggio e quella di stipula dell'atto di concessione del diritto di proprietà, l'eliminazione del vincolo, relativo al prezzo massimo di cessione o di locazione contenuto nella convenzione di assegnazione in superficie, potrà avvenire con le modalità e dietro il versamento del corrispettivo di cui ai successivi artt. 9 e 10. In difetto la convenzione che andrà a regolamentare la trasformazione del diritto di superficie in proprietà vedrà riprodotti i vincoli di cui all'articolo 8 commi 1, 4 e 5 della legge 10 del 77. oggi articolo 17 comma 1, 4 e 5 del DPR 380 del 2001 e successive modificazioni integrazioni. I detti vincoli avranno durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione in proprietà. Ciò vale anche in riferimento a vincoli di prezzo massimo contenuti in convenzioni di assegnazione di aree in diritto di proprietà, qualora non siano intercorsi già 20 anni dalla stipula della convenzione.
3. In difetto, e sempre che non sia già decorso il ventennio, la convenzione che regolamenterà la concessione del diritto di proprietà vedrà contenuti e riprodotti i suddetti vincoli di prezzo massimo per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie dell'alloggio e quella di stipulazione della nuova convenzione.

Art. 9 – Eliminazione dei vincoli contenuti nelle convenzioni concernenti il prezzo massimo di cessione o il canone di locazione dell'alloggio – Presupposti modalità e criteri per il calcolo del corrispettivo

1. I soggetti assegnatari possono – anche senza procedere alla contestuale richiesta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà - richiedere l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché al canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, con le quali è stata disposta l'assegnazione dell'area in diritto di superficie. Possono essere oggetto di eliminazione anche i vincoli di prezzo massimo contenuto nelle convenzioni in diritto di proprietà ancora vigenti.
2. I detti vincoli 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.

3. Per addivenire alla detta eliminazione, dovrà essere stipulato atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, e versato 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 precedente art.6, con i criteri specificati ai commi che seguono.
4. In conformità a quanto disposto dal Decreto 28 Settembre 2020, n.151, il corrispettivo vedrà determinazione sulla base della seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{CC.48} \times \text{Q1000} * 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

CC.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, comma 48, della legge n.448 del 1998, determinato sulla base di quanto previsto al precedente art.6;

Q1000 = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero di anni di durata complessiva della convenzione con la quale è stata assegnata l'area in diritto di superficie

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, con la quale è stata assegnata l'area in diritto di superficie.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie con una durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari al 0,5 secondo la seguente formula: $\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$

Art. 10 – Procedimento ad iniziativa dell'interessato assegnatario dell'alloggio per la rimozione dei vincoli di prezzo - modalità di presentazione dell'istanza e procedimento

1. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, all'amministrazione comunale, 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, ove siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione di assegnazione dell'area ove insiste la detta unità.
2. I soggetti interessati, e in caso di comproprietà tutti i comproprietari della singola unità abitativa, al fine di poter ottenere l'affrancazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione o locazione debbono presentare formale istanza all'Amministrazione comunale.
3. L'istanza deve indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area ed in particolare: localizzazione dell'intervento, soggetto assegnatario dell'area, notaio rogante, data di stipula e numero di repertorio dell'atto. Alla domanda deve essere allegato copia del titolo di proprietà dell'alloggio e indicata la quota millesimale appartenente all'alloggio stesso nell'ambito del condominio. La quota millesimale dovrà essere vistata dall'Amministratore del condominio il quale dovrà attestare che tali millesimi sono validi ai fini dell'affrancazione del vincolo. Non si terrà conto di eventuali

suddivisioni in più particelle dell'area a suo tempo assegnata in quanto la trasformazione in quota millesimale riguarda l'intera area a suo tempo concessa.

4. Con la domanda dovrà essere comunicata la superficie ponderata dell'alloggio secondo i criteri di cui all'art. 6 asseverata da tecnico abilitato.
5. Alla domanda, oltre a quanto richiesto dai precedenti commi, dovrà essere allegato:
 - la pianta catastale dell'unità abitativa e relative pertinenze rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizi Catastali in data non anteriore a 90 giorni alla data di presentazione dell'istanza anche per via telematica o in alternativa una pianta redatta da tecnico abilitato ai sensi della legge;
 - copia della pianta di cui sopra con indicate le misure metriche necessarie a calcolare la superficie dell'alloggio e relative pertinenze esclusive per la conversione in superficie ponderata di cui all'art.6 In merito a questo elaborato dovrà essere asseverato, con data certa, da parte di tecnico abilitato che le misure indicate nell'elaborato stesso corrispondono a quelle reali e che l'alloggio e sue pertinenze è conforme agli atti abilitativi emessi per la sua realizzazione
6. L'Ufficio comunale competente, entro 90 (novanta) giorni successivi alla presentazione dell'istanza completa di quanto indicato ai commi che precedono e in caso di richiesta di integrazione dalla data di presentazione di quanto richiesto procederà alla determinazione del corrispettivo di cui al precedente art.9 sulla base dei criteri contenuti, comunicandolo al richiedente con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta certificata nel caso in cui il richiedente abbia segnalato, nella richiesta, il proprio indirizzo pec.
7. Il richiedente dovrà comunicare la propria accettazione, irrevocabile, entro e non oltre 30 (trenta) giorni, naturali e consecutivi, dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, pena la decadenza della proposta medesima. A tal fine farà fede la data postale di invio dell'accettazione, la data del ricevimento all'Ufficio protocollo del comune nel caso di consegna a mano o la data di ricevimento da parte del comune della nota inviata a mezzo pec.
8. Il termine indicato nel comma 7 potrà essere prorogato per un termine congruo in caso di fatti estranei alla volontà del proprietario dell'alloggio previa richiesta motivata al Responsabile del Settore Tecnico.
9. Il richiedente nella relativa comunicazione di accettazione, dovrà indicare il Notaio di fiducia con cui intende stipulare l'atto, la data del rogito e dichiarare di comparire per la stipula dell'atto notarile.
10. La stipula dell'atto notarile per l'affrancazione del vincolo dovrà avvenire, pena la decadenza, entro e non oltre 60 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di presentazione dell'accettazione di cui al precedente comma 7.
11. Prima della stipula dell'atto il soggetto acquirente dovrà esibire al Notaio rogante la ricevuta di avvenuto versamento nelle casse comunali, secondo le istruzioni ricevute nella comunicazione del comune, del corrispettivo dovuto per l'affrancazione del vincolo, nonché eventuali documentazioni tecniche e/o dichiarazioni relative all'alloggio di sua proprietà che il Notaio riterrà necessarie per la stipula dell'atto stesso.

Art. 11 – Stipula atto di cessione del diritto di proprietà o dell'atto per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione

1. L'atto per la cessione in proprietà dell'area, o per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, per la quota millesimale competente, sarà rogata a cura del notaio di fiducia dell'interessato.
2. La stipula dell'atto pubblico è subordinata all'accertamento da parte del Notaio rogante dell'avvenuta corresponsione della somma stabilita con le modalità di cui ai precedente artt.6 o 9.
3. Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione richiesta (notarili, catastali, imposte di registro, di bollo e di quanto altro eventualmente dovuto) sono integralmente a carico dell'interessato.

Art. 12 – Norme finali – sostituzione art-13 del “Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese in Piani per l'Edilizia Economica e Popolare”, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 3.03.2001 e successive modifiche

1. Il presente regolamento potrà essere oggetto di modifiche a seguito del monitoraggio delle procedure attivate in virtù di quanto disposto dallo stesso, in occasione di variazioni del mercato dei beni immobiliari e qualora sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale.
2. Il valore del 16,05% indicato al comma 5 dell'art.4 potrà essere oggetto di aggiornamento su proposta del Settore Tecnico trascorso un anno dall'approvazione del presente Regolamento.
3. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.
4. Per tutto quanto non disposto o regolamentato dal presente atto, resta fermo quanto stabilito dal “Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese in Piani per l'Edilizia Economica e Popolare” approvato con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 3.03.2001 e successive modifiche, con la precisazione che trova applicazione il presente regolamento ai fini della rimozione del vincolo di prezzo contenuto nelle convenzioni di assegnazione.
5. L'art.13 – disposizioni regolanti gli atti di disposizione delle aree e degli alloggi, del regolamento comunale “Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese in Piani per l'Edilizia Economica e Popolare”, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.10 del 3.03.2001 e successive modifiche, è abrogato e sostituito dal presente:

“Art.13 – DISPOSIZIONI REGOLANTI GLI ATTI DI DISPOSIZIONE DELLE AREE E DEGLI ALLOGGI

1. - Non sono consentiti atti di disposizione delle aree nude cedute o concesse in diritto di superficie. Qualora l'assegnatario non abbia interesse alla realizzazione degli interventi, le aree saranno restituite

all'Amministrazione comunale che provvederà ad effettuare altra assegnazione. Si applica quanto previsto all'art.12 comma 3.

2.- Le cessioni, successive alla prima, degli alloggi realizzati su aree cedute o concesse in diritto di superficie, prima del decorso di cinque anni dal contratto di prima cessione, devono essere previamente autorizzate da parte dell'Amministrazione comunale, resa sulla base di comprovati motivi ed evidenti necessità. La cessione dovrà comunque avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti soggettivi previsti dal presente regolamento. Decorsi cinque anni dalla prima cessione non occorre alcuna autorizzazione comunale.

Sono fatte salve le norme in materia di edilizia pubblica agevolata e sovvenzionata, e quanto previsto dai regolamenti comunali vigenti in relazione a vincoli concernenti il prezzo massimo di cessione o canone di locazione.

3. - In caso di cessione di alloggio, realizzato su aree cedute in diritto di proprietà successiva alla prima cessione, qualora non corrisposta con l'atto di assegnazione, è dovuta all'Amministrazione comunale una somma pari al contributo del costo di costruzione, determinato sulla base delle vigenti tariffe e calcolato sulla base delle dimensioni dell'alloggio oggetto della cessione. Tale versamento, una volta integralmente versato, non potrà essere nuovamente richiesto per le successive cessioni del medesimo alloggio.

4. - In riferimento ad assegnazioni disposte con atti pubblici rigato successivamente al 15 marzo 2001 dovranno, ove non già integralmente versate, essere corrisposte all'Amministrazione comunale - in quota parte da determinarsi in relazione alla superficie dell'alloggio oggetto di cessione - le maggiori somme eventualmente corrisposte da parte dell'Amministrazione comunale ai soggetti proprietari delle aree espropriate, poi cedute per la realizzazione dell'alloggio.

5. - Qualora la cessione, successiva alla prima, riguardi un alloggio realizzato in forza di una convenzione stipulata da oltre venti anni, e l'assegnazione sia stata disposta in proprietà, non è dovuta alcuna corresponsione delle somme indicate al terzo comma.

6. - L'avvenuto versamento delle somme indicate al precedente comma 3 dovrà essere attestato nell'atto notarile di cessione, l'avvenuto versamento delle somme indicate al precedente comma 4 sarà attestato da parte dell'Amministrazione comunale a richiesta dell'interessato e tale attestazione rappresenterà un presupposto per la validità degli atti di cessione".

6. Restano fermi ed efficaci i provvedimenti amministrativi adottati in conformità delle previsioni contenute nei regolamenti efficaci alla data di adozione dei relativi provvedimenti, con la necessità di stipula del relativo atto pubblico a cura e spese degli interessati.
7. Il presente regolamento, adottato sulla base della legislazione vigente in materia, art.31 commi 45-50, e decreto attuativi (Decreto 28 Settembre 2020, n.151), si intenderà automaticamente variato o integrato nell'ipotesi di variazione della normativa di riferimento, che vedrà applicazione rispetto alle presenti previsioni.
8. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.