



COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE
Provincia di Novara

***REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NELLE AREE COMPRESE
NEI PIANI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED ELIMINAZIONE
DEI VINCOLI DI GODIMENTO***

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. in data

ART.1 OGGETTO

Il presente regolamento disciplina le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti della L. 448 del 23/12/1998, nelle aree P.E.E.P. del Comune di Garbagna Novarese, nonché le modalità per l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.

ART. 2 DESTINATARI

Destinatari del presente regolamento sono i titolari degli immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie nelle aree P.E.E.P. e l'eliminazione di vincoli di godimento gravanti sugli stessi.

ART. 3 CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati devono presentare domanda al Comune di Garbagna Novarese, indicando gli estremi della convenzione notarile di riferimento, utilizzando la apposita modulistica distinta rispettivamente come segue:

- MODELLO 1: istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. ;
- MODELLO 2: istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. e contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili;

e reperibili anche sul sito internet comunale: www.comune.garbagna.no.it.

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia atto di assegnazione o atto notarile di acquisto degli immobili;
- tabella millesimale del fabbricato;
- visura catastale aggiornata degli immobili e relativa planimetria catastale.

Il Comune, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, ne valuta l'ammissibilità e con Provvedimento accoglie l'istanza determinando il relativo corrispettivo ai sensi degli art. 5 e 6.

Successivamente comunica tale importo all'interessato che dovrà inviare, entro trenta giorni dal ricevimento di tale comunicazione, formale accettazione.

Alla comunicazione dell'accettazione dovrà essere allegata la documentazione attestante l'avvenuto versamento alla tesoreria comunale della rata di acconto pari al 50% dell'intera somma dovuta, mentre in caso di pagamento rateale, la rata di acconto è pari al 25% dell'intera somma dovuta.

Il privato interessato dovrà incaricare un ufficiale rogante di fiducia per la stipulazione della apposita convenzione, la quale dovrà avvenire entro il termine di novanta giorni decorrenti dall'accettazione della proposta comunale, secondo i seguenti schemi tipo:

- SCHEMA 1: convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- SCHEMA 2: convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. e contestuale eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.

La stipula della nuova convenzione dovrà avvenire in luogo e data da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale competente a totale cura e spese del privato interessato.

ART. 4 MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

In caso di pagamento non rateizzato del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con saldo alla firma della convenzione, al corrispettivo si applica uno sconto del 5% e viene versato con le seguenti modalità:

- 50% all'accettazione,
- 50% alla firma della convenzione decurtato dello sconto del 5%.

In caso di pagamento rateizzato del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, non si applica alcuno sconto e viene versato con le seguenti modalità:

- 25% all'accettazione;
- 25% alla firma della convenzione;
- Ulteriori n. 2 rate trimestrali da 25%.

Sulle rate successive alla firma della convenzione non saranno applicati gli interessi legali.

A garanzia del puntuale adempimento del pagamento degli importi sopra determinati sarà presentata da parte di ogni proprietario di unità immobiliare idonea garanzia fidejussoria.

In caso di ritardo del pagamento di quanto dovuto rispetto al termine fissato, si applicano gli interessi calcolati al saggio legale per il periodo dalla data in cui avrebbe dovuto avvenire il pagamento dalla data dell'effettivo pagamento.

La rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro il termine fissato comporta la perdita dell'anticipo che verrà incamerato dal Comune.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Ai sensi della L. 448/1998 art. 31 comma 48 il CORRISPETTIVO della aree cedute in proprietà è determinato nella misura del 60% dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi dell'art. 5 bis comma 1) della L. 359/1992, come modificata dall'art. 37 D.P.R.327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

ART. 6 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili è determinato nella misura del 4% sul valore catastale attuale dell'immobile da corrispondere proporzionalmente agli anni mancanti alla scadenza.

ART. 7 SPESE

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

ART. 8 DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti norme si applicano solamente se sono trascorsi almeno cinque anni dalla stipula dalla originaria convenzione notarile.

La L. 448/1998 ha previsto, in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà la sostituzione della originaria convenzione con vincoli di durata novantanovenale con una nuova con durata trentennale dei vincoli di godimento decorrenti dalla originaria stipula. Pertanto, ai fini del calcolo del corrispettivo per la eliminazione dei vincoli di godimento, la durata residua risulta dalla differenza tra i trenta anni e l'anno di stipula della originaria convenzione.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 9 NORME GIURIDICHE DI RIFERIMENTO ED ENTRATA IN VIGORE

Legge n. 167 del 18/04/1962

Legge n. 865 del 22/10/1971

Legge n. 10 del 28/01/1977

Legge n. 179 del 17/02/1992

Legge n. 549 del 28/12/1995

Legge n. 662 del 23/12/1996

Legge n. 448 del 23/12/1998

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