



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

Piazza del Municipio, 12

Tel. 0575 65641

www.comune.castiglionfiorentino.ar.it

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(art.27 l.22.1.1971 n.865)

LOCALITÀ SAN ANTONINO VILLA LOVARI

REGOLAMENTO

PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE

P.I.P. GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(Art. 3 c. 64 Legge n. 662 del 23.12.1996 come modificata dall'art. 11 della Legge n. 273 del 12.12.2002)

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. ____ DEL ____

INDICE

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Destinatari

Art. 3 – Determinazione valore – Agevolazioni temporali – Informativa

Art. 4 – Modalità di presentazione dell'istanza e procedimento

Art. 5 – Modalità di pagamento, pagamenti e termini per la sottoscrizione dell'atto notarile

Art. 6 – Spese

CAPO II – CRITERI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Art. 7 – Corrispettivo dovuto e criteri di calcolo

Art. 8 – Aggiornamento del Valore Attuale di Mercato e del versamento del corrispettivo

Art. 9 – Norme finali

ALLEGATO A – MODULO ISTANZA

ALLEGATO B – MODULO ACCETTAZIONE PROPOSTA

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento ha per oggetto le modalità procedurali e i criteri per l'assegnazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 865 del 22.10.1971.

Articolo 2 – Destinatari

1. I soggetti assegnatari del diritto di superficie di un'area compresa nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e loro legittimi aventi causa, possono richiedere l'assegnazione in proprietà del lotto edificatorio a suo tempo assegnato in diritto di superficie e contestualmente la modifica dei termini contenuti nella convenzione di assegnazione a suo tempo disposta.
2. La trasformazione del diritto di superficie in proprietà è soggetta al pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 865 del 22.10.1971 e s.m.i., quantificato secondo i criteri indicati al Capo II.
3. Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti titolari del diritto di superficie in aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) poste in località S. Antonino. L'edificio insistente nell'area dovrà essere stato realizzato conformemente alle previsioni urbanistiche del P.I.P. e ai titoli abilitativi rilasciati.
4. In ogni caso l'assegnazione in proprietà di aree già assegnate in diritto di superficie potrà essere disposta se l'assegnatario è in regola con tutti gli impegni contenuti nella convenzione a suo tempo disposta.

Articolo 3 – Determinazione valore – Agevolazioni temporali – Informativa

1. Il Comune di Castiglion Fiorentino, nell'ambito dell'approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari provvederà a individuare le aree concesse in diritto di superficie fissando e determinando sulla base dei criteri indicati nel presente regolamento, al capo II, i valori di mercato delle aree da cedere in diritto di proprietà. Detto valore può essere aggiornato annualmente, e rappresenta la base per determinare il corrispettivo da versare per l'assegnazione in proprietà di quanto allo stato in diritto di superficie.
2. In considerazione che nell'attualità sulla base delle convenzioni di assegnazione in essere è prevista la facoltà per l'assegnatario di poter rinnovare l'assegnazione per un periodo di 99 anni, non specificando se il corrispettivo a suo tempo determinato si deve aggiornare all'indice ISTAT, scaduto il termine della concessione della stessa.
3. L'Amministrazione comunale organizzerà una campagna di informazione preventiva, attraverso la pubblicazione di apposito avviso sul sito web istituzionale, dei criteri e dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le agevolazioni ammesse ed i tempi per il loro ottenimento.

Articolo 4 – Modalità di presentazione dell'istanza e procedimento

1. I soggetti di cui all'articolo 2 possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà presentando opportuna istanza al Protocollo del Comune, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica (allegato A al presente regolamento), allegando la seguente documentazione:
 - a. Copia convenzione di assegnazione;
 - b. Copia delle attestazioni dei successivi pagamenti ove intervenuti;
 - c. Atto di provenienza;
 - d. Fotocopia del documento d'identità del richiedente;
 - e. Visura catastale aggiornata;
 - f. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, nell'ipotesi che sia stato realizzato l'edificio industriale artigianale;
 - g. Eventuale tabella millesimale per le unità in condominio;
 - h. Asseverazione a firma di tecnico abilitato attestante la conformità urbanistica ed edilizia dell'area e dell'immobile con riportati gli estremi degli atti abilitativi edilizi;
2. Il Comune, nei 60 giorni dal ricevimento della domanda e di tutta la documentazione di cui al precedente comma 1, provvede a comunicare l'accettazione o meno della richiesta e determina l'importo del corrispettivo dovuto. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta sospende il termine di 60 giorni, che inizia nuovamente a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti.
3. Quanto richiesto ad integrazione dovrà essere presentato entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta, la mancata presentazione della documentazione nel termine richiesto determina l'archiviazione della pratica. Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente regolamento, o si rendesse necessaria la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie degli immobili, il termine di cui al presente paragrafo si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di rettifica degli elaborati catastali e/o di avvenuta regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili.
4. Il destinatario dovrà presentare all'Ufficio Protocollo, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune di cui al precedente

comma 2, formale accettazione della proposta formulata utilizzando esclusivamente apposita modulistica (allegato B al presente regolamento) allegando copia del versamento, a favore della Tesoreria Comunale, di una caparra pari al 10% del corrispettivo previsto e copia del documento di identità in corso di validità del/dei richiedente/i. Dovrà inoltre essere indicata la modalità di pagamento prescelta sulla base di quanto previsto al successivo articolo 5 e l'accettazione dei relativi impegni e scadenziario dei pagamenti; dovrà infine essere indicato il nominativo del notaio incaricato a rogare la convenzione di cui all'articolo 5. Il saldo del corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà deve essere infatti versato prima della stipula dell'atto notarile.

5. Qualora il richiedente non presenti, nel termine previsto, la formale accettazione di cui al precedente comma 4 e non provveda entro il medesimo termine a versare le somme a titolo di caparra, il procedimento amministrativo si intende archiviato/concluso, equivalendo la mancata presentazione e/o il mancato pagamento a rinuncia.
6. La rinuncia alla domanda dopo la trasmissione della formale accettazione e successivamente al versamento della caparra di cui al precedente comma 4, determina parimenti la conclusione/archiviazione del procedimento amministrativo e la perdita della caparra medesima che sarà incamerata definitivamente nelle casse del Comune.
7. Fino alla stipula dell'atto notarile di acquisto del diritto di proprietà restano in vigore le convenzioni di cessione del diritto di superficie e le relative prescrizioni e/o condizioni in esse previste.

Articolo 5 – Modalità di pagamento, comunicazioni dei pagamenti e termini per la sottoscrizione dell'atto notarile

1. I richiedenti che abbiano presentato formale richiesta ai sensi del precedente articolo 4 comma 1, al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione, che potrà avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo dovuto, potranno procedere al versamento delle somma a saldo:
 - a. In un'unica soluzione del corrispettivo eccedente il 10% versato a titolo di caparra, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 60 giorni dalla data di versamento della suddetta caparra. Il rogito notarile di assegnazione in proprietà dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla data di avvenuto versamento del saldo. La data di tale versamento dovrà essere tempestivamente comunicata al Comune al fine di individuare nei termini previsti una data utile per la sottoscrizione dell'atto.
 - b. In massimo 4 rate del corrispettivo eccedente il 10% versato a titolo di caparra, da corrispondere ognuna entro 90 giorni dal pagamento della rata precedente. La prima rata dovrà essere corrisposta entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della formale accettazione. Nel caso di pagamento rateizzato l'importo di ogni rata sarà maggiorato degli interessi legali vigenti, calcolati dalla data di versamento della prima rata alla data di versamento di ogni singola rata. La stipula del contratto di cessione in proprietà potrà avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo.Una volta provveduto al pagamento del corrispettivo dovuto, i soggetti

interessati dovranno stipulare con il Comune una Convenzione di cessione in piena proprietà, che sostituirà integralmente quella a suo tempo stipulata per la concessione del diritto di superficie; tale Convenzione non conterrà più alcun vincolo, fatto salvo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali e dalla disciplina comunale in materia di attività e soggetti consentiti;

2. I pagamenti di cui al precedente comma 1, caparra compresa, devono essere versati presso la Tesoreria Comunale con causale "Acquisto diritto di proprietà di area nel PIP Località San Antonino" specificando "caparra / prima rata / seconda rata". Le quietanze devono essere esibite al notaio rogante l'atto, il quale, verificato l'interezza del prezzo versato rispetto a quello comunicato dal Comune, ne farà espressa menzione nell'atto.
3. Il mancato rispetto delle scadenze stabilite dal precedente comma 1, relative ai tempi dei pagamenti ed ai tempi di sottoscrizione dell'atto, determina la chiusura/archiviazione del relativo procedimento e la perdita di quanto versato a titolo di caparra che sarà incamerato definitivamente nelle casse del Comune. Le eventuali ulteriori maggiori somme versate al Comune saranno, a richiesta, restituite all'interessato entro 180 giorni successivi alla data di scadenza del pagamento, la restituzione non darà diritto ad interessi né a rivalutazione.
4. Disposta l'archiviazione, in ipotesi di future richieste di assegnazione in proprietà per aree che siano già state interessate da una precedente richiesta, l'interessato non potrà avanzare pretesa alcuna sulla caparra incamerata precedentemente dal Comune, dando avvio ad un nuovo procedimento con la presentazione della domanda di cui all'articolo 4 comma 1 del presente regolamento.

Articolo 6 – Spese

1. Le spese notarili, catastali, anche in presenza di carenza di voltura, ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sono a totale carico del soggetto richiedente.

CAPO II° - CRITERI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 7 – Corrispettivo dovuto e criteri di calcolo

1. Il corrispettivo da corrispondere al Comune al fine di trasformare l'assegnazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree P.I.P. deve essere calcolato con la seguente formula:

$$CP = (VAM \times S) - CS$$

dove:

CP = corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà

VAM = Valore di mercato attuale dell'area al mq, così come stimato dal Settore Tecnico del Comune nella stima approvata con deliberazione di G.C., che sarà aggiornata alla variazione percentuale Istat dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie e degli operai (FOI), dalla data di approvazione della perizia di

stima alla data di effettuazione del calcolo.

S = Superficie del lotto assegnato in diritto di superficie e oggetto della trasformazione in proprietà, espressa in mq.

CS = Corrispettivo Importo versato al Comune in fase di stipula della Convenzione, relativa all'assegnazione del diritto di superficie ed eventuali successivi conguagli, escluse somme corrisposte a titolo di oneri concessori, espresso in euro, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). L'aggiornamento sarà effettuato considerando come periodo di riferimento quello che intercorre tra la data di stipula della convenzione per l'acquisizione del diritto di superficie (o quella del pagamento di eventuali conguagli) e la data di presentazione della richiesta di trasformazione.

Articolo 8 – Valore Attuale di Mercato, criteri di determinazione e aggiornamento

1. Il Valore Attuale di Mercato (VAM) di cui al precedente articolo 7 può essere aggiornato annualmente sulla base della stima effettuata dal Settore Tecnico del Comune, da approvarsi con deliberazione di G.C., che sarà aggiornata alla variazione percentuale Istat dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie e degli operai (FOI). Nel determinare Il Valore attuale di mercato (VAM) dovrà essere tenuto in considerazione alternativamente:
 - a. Il valore medio di terreni simili, aventi analoghe caratteristiche, calcolato sulla base di atti di compravendita stipulati nell'arco di due anni antecedenti la stima (metodo comparativo).
 - b. Il valore medio stabilito per la determinazione dell'Imposta Municipale Unificata per l'area di riferimento della tabella territoriale aggiornata alla variazione percentuale Istat.

Articolo 9- Norme finali

1. Il presente regolamento, adottato sulla base della legislazione vigente in materia, si intenderà automaticamente variato o integrato nell'ipotesi di variazione della normativa di riferimento
2. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

ALLEGATO A

ISTANZA PER LA RICHIESTA DI ACQUISTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREA
RICOMPRESA NEL PIP LOCALITÀ _____ GIÀ DISPONIBILE IN
DIRITTO DI SUPERFICIE

Al Settore Tecnico
Comune di Castiglion Fiorentino
P.zza del Municipio 12 52403
CASTIGLION FIORENTINO

Oggetto: Area PIP località _____ richiesta di trasformazione del diritto di
superficie in diritto di proprietà.

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a
_____ il _____
C.F.: _____, residente
in _____ (Prov. _____), via
_____, n. ____ Tel. _____ in qualità di
_____ titolare del diritto di superficie di
area interna al Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) loc. _____
individuata catastalmente nel Foglio di mappa n. ____ mappali n. _____ e nel
Foglio di mappa n. ____ mappali n. _____ della superficie catastale totale di mq.

CHIEDE

di acquistare il diritto di proprietà della suddetta area con le modalità, alle condizioni
e sulla base dei valori stabiliti nel documento *"Regolamento per la trasformazione in
proprietà delle aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie"* approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ pubblicata
all'Albo Pretorio del Comune il _____ e pertanto chiede il calcolo del
corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, di cui alla convenzione
stipulata ai sensi dell'art.27 della Legge n.865/1971, in diritto di proprietà.

Consapevole della responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci ai sensi
delle norme del C.P., dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445

DICHIARA

1) di essere titolare del diritto di superficie dell'area PIP di cui sopra, acquisito con
atto Notaio _____ del _____ n. _____ repertorio allegato alla
presente, individuata catastalmente nel Foglio di mappa n. ____ mappali n.
_____ e nel Foglio di mappa n. ____ mappali n. _____ della superficie
catastale totale di mq. _____;

2) che l'atto originario di cessione dell'area suddetta da parte del Comune è:

- ☐ lo stesso del precedente punto 1) e che con tale atto è stata versata al
Comune la somma di Lire _____
(in lettere _____)

pari a € _____

(in lettere _____)

- atto Notaio _____ del _____ n. _____ repertorio che allega alla presente, e che in tale atto è stata versata al Comune la somma di Lire _____

(in lettere _____)

pari a € _____

(in lettere _____)

3) Di aver preso visione del *“Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie”* approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ ed in particolare di essere a conoscenza che l'acquisizione del diritto di proprietà è condizionato e vincolato al divieto di vendita per i successivi cinque anni dalla data del rogito notarile.

4) che l'area e l'immobile sono conformi alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie in base ai seguenti titoli abilitativi:

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____

Il sottoscritto dichiara di essere a conoscenza che l'amministrazione Comunale tratterà i dati forniti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura per l'eventuale assegnazione del diritto di proprietà su area inserita in ambito PIP, conformemente alle disposizioni della L. 675/96 (Tutela della Privacy) e della L. 241/90 (Diritto all'accesso).

Allega alla presente la seguente documentazione di cui all'art. 4 del Regolamento:

- a. Copia convenzione di assegnazione;
- b. Copia delle attestazioni dei successivi pagamenti ove intervenuti;
- c. Atto di provenienza;
- d. Fotocopia di documento d'identità del richiedente;
- e. Visura catastale aggiornata;
- f. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari, nell'ipotesi che sia stato realizzato l'edificio industriale artigianale;
- g. Eventuale tabella millesimale per le unità in condominio;
- h. Asseverazione a firma di tecnico abilitato attestante la conformità urbanistica ed edilizia dell'area e dell'immobile con riportati gli estremi degli atti abilitativi edilizi;

Data.....

Firma del richiedente

.....

Al Settore Tecnico
Comune di Castiglion Fiorentino
P.zza del Municipio 12 52403
CASTIGLION FIORENTINO

Oggetto: Accettazione del corrispettivo determinato dall'Amministrazione comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Ubicazione ed identificazione area: località----- foglio ----- p.lle -----

Il/La sottoscritto/a _____

residente a _____ in Via/P.za _____ n. _

CF. _____ in qualità di legale rappresentante della _____

nell'attualità assegnatario in superficie;

PREMESSO

che il Comune di Castiglion Fiorentino con nota prot. n. _____ del _____ ha comunicato il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, determinato secondo le modalità di calcolo previste dal "*Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree PIP già concesse in diritto di superficie*" approvato ai sensi dell'art.27 della legge 22.10.1971 n.865, con Delibera del Consiglio Comunale n. ----- del -----";

DICHIARO/A

1. Di accettare il corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area ubicata in località _____ e catastalmente individuata al foglio ____ particelle _____ relativa all'unità immobiliare di cui sopra, determinato dal Comune in complessivi **Euro** _____ e di versare a titolo di caparra la cifra di **Euro** _____ (**pari al 10% del corrispettivo dovuto**);

2. Di farmi carico delle spese inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di nominare Notaio rogante il Dott. _____ con studio in _____, tel. _____ indirizzo PEC _____ indirizzo email _____;

3. Di comparire il giorno _____, all'ora _____ presso la sede del Notaio rogante per la stipula dell'atto notarile salvo cause improrogabili che avrò cura di comunicare all'Amministrazione comunale quanto prima;

4. Di impegnarmi ad esibire le quietanze di pagamento all'Ufficiale rogante l'atto;

5. Di essere a conoscenza e accettare irrevocabilmente che, la rinuncia o il mancato versamento dell'intero o parte del corrispettivo entro i termini sotto indicati, comporterà la decadenza e per l'effetto l'archiviazione del procedimento, e la perdita di quanto versato a titolo di caparra, che sarà definitivamente trattenuto dall'Amministrazione comunale, con diritto alla restituzione solo di quanto maggiormente versato nei termini di cui all'articolo 5 del regolamento di cui sopra;

6. Di essere a conoscenza e accettare irrevocabilmente che, la trasformazione della disposta assegnazione in diritto di proprietà comporterà l'obbligo di non alienabilità dell'area per 5 anni decorrenti dalla data di stipula del rogito e che, nel caso in cui l'area non risulti essere edificata, si impegni a garantirne l'attuazione;

DICHIARO/A inoltre

Di scegliere IRREVOCABILMENTE una delle seguenti modalità di pagamento (barrare la casella che interessa):

☐ Pagamento entro il giorno della stipula del contratto di quanto dovuto, al netto della caparra già versata a titolo di cauzione. A tale scopo allego la ricevuta di versamento della caparra di Euro ----- (pari al 10% del corrispettivo dovuto) da me versata tramite _____ il _____;

☐ Pagamenti in 4 (quattro) rate da corrispondersi al netto della caparra di Euro ----- oltre interessi legali da determinarsi a partire da 90 gg successivi dal pagamento della rata precedente, nel modo di seguito indicato:

I rata del corrispettivo eccedente il 10% versato a titolo di caparra, da corrispondere entro 90 giorni;

II – III e IV rata entro 90 giorni dalla data di versamento della I rata, maggiorate degli interessi legali vigenti, calcolati dalla data di versamento della prima rata alla data di versamento di ogni singola rata.

consapevole che il contratto sarà stipulato solo ad avvenuto pagamento del totale di quanto dovuto.

Con la presente il/la sottoscritto/a accetta che tutte le informazioni rese e relative a stati, fatti e qualità personali, saranno trattate e utilizzate dall'Amministrazione comunale, per quanto strettamente necessario, ai soli fini del procedimento cui si riferisce, comunque, nei termini con le modalità previste alle vigenti disposizioni del decreto legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 in materia di "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i.

Si allegano i seguenti documenti obbligatori:

- 1) Copia del documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari del diritto;
- 2) Copia della quietanza del pagamento effettuato secondo una delle modalità sopra indicate;

In fede

_____li

Firma per esteso e leggibile di tutti i proprietari

