



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' SU TERRENI DI
PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE CON SOVRASTANTE
FABBRICATO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PER LA
CORRESPONSIONE DEI CONGUAGLI PER MAGGIORI COSTI
DERIVANTI DALL'ACQUISTO DI AREE P.E.E.P**

(art. 31, comma 45 e seguenti, Legge n. 448 del 23/12/1998)

*Approvato con deliberazione del C.C. n° 101 del 30.09.2010
Modificato ed integrato con deliberazione del C.C. N° 92 del 21/11/2012*

Art. 1 - DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO.

1. Il Comune provvede all'individuazione dei Comparti P.E.E.P. per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, procede alla determinazione del corrispettivo complessivo afferente all'intero Comparto P.E.E.P., sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 31, comma 45 e seguenti, della Legge n° 448 del 23.12.1998, e di quanto previsto dal successivo articolo 6), ed invia la proposta scritta ai soggetti ivi residenti, individuati in base alle risultanze anagrafiche.
2. La domanda per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la determinazione del corrispettivo è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della proposta.
3. La scadenza relativa alla presentazione della domanda potrà essere prorogata fino ad un massimo di trenta giorni naturali e consecutivi, dietro richiesta del superficario, per motivati casi di forza maggiore, come tali riconosciuti dal competente Dirigente.
4. La mancata presentazione della domanda nei termini anzidetti sarà di norma intesa come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.
5. Essa deve di norma essere presentata sugli appositi moduli e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area.
6. Alla domanda deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea del condominio.
7. Nel caso di cooperativa a proprietà indivisa la domanda è presentata dal presidente o legale rappresentante della stessa.

Art. 2 - VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO.

1. Il competente Servizio Comunale, entro quindici giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, trasmette al richiedente l'ammontare del corrispettivo e le modalità di pagamento di cui al successivo articolo 5.

Art. 3 - FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE

1. Con atto del competente Dirigente, da emanarsi entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di cui al secondo comma del precedente art. 1, viene formalizzata la cessione dell'area in proprietà ed approvato lo Schema di Convenzione da stipularsi con l'assegnatario o gli assegnatari, predisposto sulla base dello schema-tipo di convenzione approvate con deliberazione C.C. n° 20 del 25.02.2010 o comunque dello schema al momento in vigore.

Art. 4 - STIPULA ATTO

1. La convenzione per la cessione in proprietà dell'area, sarà rogata a cura di un Notaio di fiducia dell'assegnatario, a totale cura e spese dello stesso.
2. La stipula di detta convenzione dovrà avvenire presso la sede del Comune di San Giuliano Terme, entro e non oltre sessanta giorni dalla notifica dell'atto del Dirigente di cui al precedente articolo 3.
3. In caso contrario, il competente Servizio, valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.
4. Alla convenzione interverranno:
 - per il Comune, il Dirigente del competente Settore;
 - per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa all'uopo designato nel relativo atto costitutivo;
 - per le cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà;
 - per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.

Art. 5 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. Il corrispettivo per la cessione dell'area deve essere completamente versato al Comune prima della sottoscrizione della nuova convenzione, ed è pari al 70% (settantapercento) di quello determinato con le modalità di cui al precedente art. 1.
2. Il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire in unica soluzione entro 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'importo da versare.
3. La scadenza relativa al pagamento del corrispettivo potrà essere prorogata fino ad un massimo di trenta giorni naturali e consecutivi, dietro richiesta del superficiario, per motivati casi di forza maggiore, come tali riconosciuti dal competente Dirigente.
4. Il mancato pagamento del corrispettivo nei termini suddetti sarà inteso come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

Art. 6 – PRESENZA DI CONGUAGLI

1. Conseguentemente all'assegnazione, in diritto di superficie o in proprietà, di aree fabbricabili destinate alla realizzazione di edilizia di tipo economico e popolare, al Comune è dovuto, da parte degli assegnatari o loro aventi causa, il pagamento di un corrispettivo commisurato al costo di acquisizione, previa procedura espropriativa, dell'area assegnata.
2. La misura del corrispettivo a conguaglio, consegue alla determinazione definitiva di tale costo di acquisizione.
3. Gli assegnatari sono tenuti a versare a conguaglio, quando non diversamente specificato dall'atto di assegnazione, una somma data dalla differenza tra il corrispettivo definitivo e la somma versata al momento della stipula dell'atto quale acconto dell'assegnazione, calcolata in base alle quote millesimali di proprietà che ciascun assegnatario fornirà all'Ente.
4. Nel caso che in un Comparto P.E.E.P. individuato tra quelli per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, sia prevista la corresponsione di un conguaglio, si procederà come segue:
 1. nel caso che l'ammontare del conguaglio sia inferiore all'importo del precedente articolo 5, la corresponsione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area con le modalità stabilite dall'art. 5 estinguerà la necessità di conguaglio;
 2. nel caso che l'ammontare del conguaglio sia uguale o superiore all'importo di cui al precedente articolo 5, dovrà essere versata l'intera somma richiesta a conguaglio con le modalità stabilite dall'art. 5, e con tale versamento si avrà diritto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area.

Art. 7 – CONGUAGLI IN ASSENZA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

1. Nel caso che in un Comparto P.E.E.P. assegnato in diritto di superficie o in proprietà, sia prevista la corresponsione di un conguaglio, anche in assenza di un procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si potrà procedere come segue:
 - a) pagamento dell'importo a conguaglio in unica soluzione entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'importo da versare.
 - b) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo a conguaglio, entro 45 giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in quattro rate semestrali, con applicazione dell'interesse legale. In tale eventualità, contestualmente al pagamento dell'acconto dovrà essere presentata al Comune polizza fideiussoria assicurativa o bancaria (che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata) a favore del Comune di San Giuliano Terme a copertura delle rate eventualmente non corrisposte. La polizza fideiussoria allo scopo prestata, sarà svincolata dall'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto pagamento dell'ultima rata prevista. Qualora si opti per la rateizzazione, si può scegliere il periodo di scadenza delle rate semestrali successive alla prima tra i seguenti:
 - a) 30 Giugno/ 31 Dicembre;
 - b) 31 Marzo/ 30 Settembre.

Art. 8 – SANZIONI PER RITARDATO PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO

1. Il mancato o ritardato pagamento, entro i termini previsti, dell'importo a conguaglio di cui al precedente articolo 7), da versare in unica soluzione, comporta l'applicazione delle sanzioni sotto riportate.
 - A) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi

- 120 giorni;
- B) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera A), il ritardo si protrae non oltre i 60 giorni;
 - C) l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera B), il ritardo si protrae non oltre i 60 giorni.
2. Nel caso di pagamenti rateizzati, per i quali è richiesta la prestazione di garanzia fideiussoria, che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata, il mancato o ritardato pagamento della rata da versare entro i termini previsti comporta l'immediata riscossione da parte dell'Ente degli importi con l'applicazione dell'aumento di cui al punto A).

Art. 9 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Al fine di garantire la parità di trattamento in situazioni eguali ed evitare ogni possibile discriminazione, il Comune formulerà agli assegnatari dei lotti 1 e 3 del Comparto PEEP di via Martin Luther King del Capoluogo la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che contiene la stessa riduzione del corrispettivo applicata nella proposta già formulata agli assegnatari dei lotti 2, 4 e 5 dello stesso Comparto.