



# **COMUNE DI SONA**

**PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO**



---

**SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA**

## **REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE PEEP ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_del \_\_\_\_\_

## **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 segg. della Legge n. 448 del 23.12.1998, nelle aree PEEP (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) del Comune di Sona, nonché le modalità per l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili.

## **ART. 2 DESTINATARI**

Destinatari del presente regolamento sono tutti i titolari degli immobili edificati su aree concesse in diritto di superficie nei PEEP e i titolari degli immobili edificati su aree concesse in diritto di proprietà nei PEEP interessati alla eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli stessi, le cui originarie convenzioni siano state stipulate da almeno 10 anni. Le istanze dei titolari di alloggi PEEP di cui sopra le cui convenzioni siano state stipulate da almeno 5 anni, saranno preventivamente valutate ed ammesse alla procedura in argomento dalla Giunta Comunale.

## **ART. 3 CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI ACCETTAZIONE**

Gli interessati devono presentare istanza di accettazione al Comune di Sona, Settore Lavori Pubblici - Urbanistica, indicando gli estremi della convenzione notarile di riferimento, utilizzando la apposita modulistica predisposta dal Responsabile del Settore e reperibile anche sul sito internet: [www.comune.sona.vr.it](http://www.comune.sona.vr.it).

All'istanza dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1. Visura catastale aggiornata degli immobili.**
- 2. Copia atto notarile di acquisto/assegnazione degli immobili.**
- 3. Tabella millesimale del fabbricato approvata dall'assemblea condominiale (in caso di appartamenti/bifamiliari/villetta a schiera).** In assenza della Tabella dei millesimi di proprietà, allo scopo di individuare il rapporto tra il valore delle singole unità immobiliari rispetto a quello dell'intero edificio, può essere sufficiente una semplice suddivisione proporzionale purchè la stessa sia datata e sottoscritta da tutti i comproprietari.
- 4. Convenzione notarile di concessione del diritto di superficie o di proprietà.**

Il Comune, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda, ne valuta la ammissibilità e con provvedimento dirigenziale accoglie l'istanza determinando il corrispettivo ai sensi degli articoli 4 e 5, che seguono.

Successivamente l'interessato dovrà inviare, entro 10 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, formale accettazione. Alla comunicazione di accettazione dovrà essere allegata la documentazione attestante l'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale della rata di acconto pari al 50% dell'intera somma dovuta. La domanda del privato al Comune non è vincolante. Diviene tale solo in seguito alla formale accettazione del corrispettivo determinato dal Comune.

Il privato interessato dovrà incaricare un ufficiale rogante di fiducia per la stipulazione di apposita convenzione, la quale dovrà, previo pagamento della rata di saldo, avvenire entro il termine di 30 giorni decorrenti dall'accettazione della proposta comunale, secondo i seguenti schemi tipo:

- ☐ *Schema tipo A: Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP.*
- ☐ *Schema tipo B: Convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili realizzati sulle aree PEEP concesse in proprietà.*
- ☐ *Schema tipo C: Convenzione per la eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili realizzati sulle aree PEEP concesse in proprietà.*

La stipula della nuova convenzione dovrà avvenire in data e luogo da concordare con il Responsabile del Settore Lavori Pubblici-Urbanistica, a totale cura e spese del privato interessato.

#### ART. 4 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE PEEP

Il Consiglio Comunale ha fissato le linee guida per il calcolo del corrispettivo con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il corrispettivo dovuto è determinato applicando la seguente formula:

$$\text{a)} \quad C = [(Vmt + (Rd \times 10)) : 2 \times 0.60 - Is] \times \text{millesimi di proprietà}$$

Dove:

**C** = corrispettivo da versare

**Vmt** = valore di mercato del terreno di riferimento

**Rd** = reddito dominicale

**0,60** = coefficiente di riduzione di legge

**Is** = importo pagato per la concessione del diritto di superficie aggiornato sulla base della variazione ISTAT (prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati), intervenuta fra la data di stipula della concessione e la data di trasformazione.

**Millesimi di proprietà** = millesimi di proprietà come da tabelle condominiali.

| Valore di mercato del terreno di riferimento |                     |                   |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Ubicazione terreno                           | Tipologia edilizia  | Valore al mq in € |
| Sona                                         | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                              | villette a schiera  | 280,00            |
|                                              | appartamento        | 260,00            |
| Lugagnano                                    | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                              | villette a schiera  | 280,00            |
|                                              | appartamento        | 260,00            |
| Palazzolo                                    | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                              | villette a schiera  | 280,00            |
|                                              | appartamento        | 260,00            |
| San Giorgio in Salici                        | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                              | villette a schiera  | 280,00            |
|                                              | appartamento        | 260,00            |

#### ART. 5 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI SU AREE PEEP.

Il Consiglio Comunale ha fissato le linee guida per il calcolo del corrispettivo con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il corrispettivo dovuto è determinato dal risultato della formula **a)** moltiplicato per un coefficiente di riduzione, come segue:

$$\text{b)} \quad C \times \text{coefficiente}$$

Dove:

**C** = corrispettivo determinato dalla formula sopra esposta

**Coefficiente** = coefficiente in % secondo la seguente tabella:

| <b>Coefficiente</b>   |                     |                   |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Ubicazione immobile   | Tipologia edilizia  | Coefficiente in % |
| Sona                  | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| Lugagnano             | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| Palazzolo             | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| San Giorgio in Salici | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |

**ART. 6 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI GODIMENTO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI SU AREE PEEP CONCESSE IN PROPRIETA'.**

Il Consiglio Comunale ha fissato le linee guida per il calcolo del corrispettivo con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il corrispettivo dovuto è determinato applicando la seguente formula:

$$c) \quad C = [(Vmt + (Rd \times 10)) : 2 \times 0.60 - Ip] \times \text{millesimi di proprietà}$$

Dove:

**C** = corrispettivo da versare

**Vmt** = valore di mercato del terreno di riferimento

**Rd** = reddito dominicale

**0,60** = coefficiente di riduzione di legge

**Ip** = importo pagato per l'acquisto della proprietà dell'immobile PEEP aggiornato sulla base della variazione ISTAT (prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati), intervenuta fra la data di stipula dell'atto di acquisto e la data di eliminazione dei vincoli.

**Millesimi di proprietà** = millesimi di proprietà come da tabelle condominiali.

| <b>Valore di mercato del terreno di riferimento</b> |                     |                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Ubicazione terreno                                  | Tipologia edilizia  | Valore al mq in € |
| Sona                                                | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                                     | villette a schiera  | 280,00            |
|                                                     | appartamento        | 260,00            |
|                                                     |                     |                   |
| Lugagnano                                           | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                                     | villette a schiera  | 280,00            |
|                                                     | appartamento        | 260,00            |
|                                                     |                     |                   |
| Palazzolo                                           | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                                     | villette a schiera  | 280,00            |
|                                                     | appartamento        | 260,00            |
|                                                     |                     |                   |
| San Giorgio in Salici                               | singola/bifamiliare | 300,00            |
|                                                     | villette a schiera  | 280,00            |
|                                                     | appartamento        | 260,00            |

Poi si applica la seguente formula:

**d) C x coefficiente**

Dove:

**C** = corrispettivo determinato dalla formula sopra esposta

**Coefficiente** = coefficiente in % secondo la seguente tabella:

| <b>Coefficiente</b>   |                     |                   |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Ubicazione immobile   | Tipologia edilizia  | Coefficiente in % |
| Sona                  | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| Lugagnano             | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| Palazzolo             | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |
|                       |                     |                   |
| San Giorgio in Salici | singola/bifamiliare | 40%               |
|                       | villette a schiera  | 30%               |
|                       | appartamento        | 20%               |

**ART. 7 DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti norme si applicano solamente se sono trascorsi almeno cinque anni dalla stipula della originaria convenzione notarile, come precisato all'ART. 2.

**ART. 8 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.