



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE RODI

**PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
CORRISPETTIVI**

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 29 del 30 maggio 2018



SOMMARIO

articolo 1	Oggetto	3
articolo 2	Ambito di applicazione.	3
articolo 3	Beneficiari	3
articolo 4	Tipologia	3
articolo 5	Informazione	3
articolo 6	Domande	4
articolo 7	Accettazione	4
articolo 8	Determinazione del corrispettivo per la trasformazione in proprietà	5
articolo 9	Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali	5
articolo 10	Versamento del corrispettivo.	6
articolo 11	Incentivi e Penali	6
articolo 12	Spese	6
articolo 13	Norme finali	6

Quadro normativo e regolamentare di riferimento

allegato A	Schema di Avviso Pubblico
allegato B	Schema di istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa
allegato C	Schema di comunicazione per la formale accettazione della proposta formulata per la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e per la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa
allegato D	Schema di convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area già concessa in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.
allegato E	Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'articolo 31 comma 48 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.



Articolo 1 *Oggetto*

L'oggetto del presente documento è la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, già concesso ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i., sulle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 167 del 18 aprile 1962 e s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i., secondo la previsione dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., nonché, la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni per la cessione del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, secondo la previsione dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. .

Articolo 2 *Ambito di applicazione*

Le aree oggetto della trasformazione e rimozione dei vincoli sono quelle ricomprese nel Piano di Zona in località Bocce Rodi, adottato con deliberazione di Giunta Comunale 285 del 3 luglio 1971, ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale 144 del 24 novembre 1971, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale 74 del 24 novembre 1973 e approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio 2473 del 24 settembre 1974, con destinazione per interventi di Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 167 del 18 aprile 1962, e già concesse in diritto di superficie con deliberazioni di Giunta Comunale 521 e 522 del 21 luglio 1975 .

Articolo 3 *Beneficiari*

Possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nonché la rimozione dei vincoli convenzionali i soggetti singoli che siano assegnatari di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di cui all'articolo 1 del presente documento . Sono esclusi dalla possibilità di trasformazione e rimozione dei vincoli del titolo di godimento delle aree :

- 1) i titolari di immobili realizzati su aree già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 16 della Legge 167 del 18 aprile 1962 e s.m.i. in quanto già divenuti proprietari delle stesse ;
- 2) i possessori di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa ad eccezione di quelli già alienati dagli Enti gestori .

Articolo 4 *Tipologia*

Le tipologie edilizie soggette alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nonché alla rimozione dei vincoli convenzionali sono le seguenti :

- 1) unità immobiliari residenziali ;
- 2) unità immobiliari non residenziali di pertinenza diretta delle unità immobiliari residenziali .

Articolo 5 *Informazione*



L'ufficio competente organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione affinché gli assegnatari interessati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, già concesso ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971, e alla rimozione dei vincoli convenzionali sulle aree comprese nel Piano di Zona in località Bocce Rodi possano reperire tutte le informazioni circa l'iter amministrativo da seguire per la presentazione delle domande e i criteri che verranno adottati per la determinazione del corrispettivo .

I termini e le modalità per la presentazione delle domande e per l'istruttoria delle stesse verranno esplicitati nell'Avviso Pubblico (*allegato A*) pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Palestrina .

Articolo 6 Domande

Entro il termine stabilito nell'Avviso Pubblico, gli interessati potranno presentare le domande di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e di rimozione dei vincoli convenzionali direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Palestrina o attraverso lettera raccomandata A/R o mediante l'utilizzo del sistema di posta elettronica certificata .

Le stesse dovranno essere redatte utilizzando il modello appositamente predisposto (*allegato B*) con allegata, a pena di nullità, la copia dell'Atto di Assegnazione, copia del Regolamento di Condominio con allegata la Tabella Millesimale e copia della visura e planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Roma .

Articolo 7 Accettazione

L'ufficio competente del Comune di Palestrina, a seguito della ricezione della domanda del singolo assegnatario dell'alloggio, comunicherà formalmente all'interessato, con lettera raccomandata A/R o tramite l'utilizzo del sistema di posta certificato, l'accettazione e il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nonché il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli convenzionali .

Entro e non oltre i successivi quindici giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione pervenutagli, l'interessato, pena la decadenza dell'offerta, deve accettare la proposta formulata dal Comune di Palestrina, manifestando formalmente la propria adesione attraverso comunicazione scritta utilizzando il modello appositamente predisposto (*allegato C*) presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Palestrina o attraverso lettera raccomandata A/R o mediante l'utilizzo del sistema di posta elettronica certificata . In ogni caso ai fini del rispetto dei termini stabiliti farà fede la data di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune di Palestrina, pena la decadenza dell'offerta, rimanendo di esclusiva responsabilità dell'interessato il mancato recapito entro i termini stabiliti anche per responsabilità dell'agenzia di recapito utilizzata .

L'Ufficio competente del Comune di Palestrina, a seguito della ricezione della comunicazione di formale accettazione dell'interessato, provvederà a completare l'istruttoria delle domande pervenute e a comunicare formalmente all'interessato, con lettera raccomandata A/R o tramite l'utilizzo del sistema di posta certificato, almeno quindici giorni prima la disponibilità alla stipula della Convenzione per il trasferimento in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area compresa nel Piano di Zona in località Bocce Rodi, già concessa in diritto di superficie, in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. (*allegato D*) .



Articolo 8 *Determinazione del corrispettivo per la trasformazione in proprietà*

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi è determinato, ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., con il seguente criterio :

$$C = \{[(IN \times VOL/VT) - (OC \times IR)] \times Q/1000\}$$

C	=	corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà
IN	=	valore calcolato in misura pari al 60%
VOL	=	volume dell'intervento edilizio comprendente la/e unità immobiliare/i oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà
VT	=	volume totale dell'area del Piano di Zona
OC	=	oneri di concessione del diritto di superficie (il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune di Palestrina per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato)
IR	=	indice di rivalutazione I.S.T.A.T. (variazione dell'indice dei prezzi al consumo F.O.I. verificatosi tra il mese in cui sono stati versati gli oneri di concessione del diritto di superficie e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree ottenuto dall'espressione indice finale / indice iniziale)
Q	=	quota millesimale corrispondente all'alloggio da trasformare (ricavato dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale)

E' esclusa, in ogni caso, la restituzione da parte del Comune di Palestrina, ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie ai sensi dell'articolo 31 comma 49 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. .

Dall'applicazione del metodo di calcolo sopra descritto risulta determinato presuntivamente il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi, già concesse in diritto di superficie, complessivamente pari ad € 424.361,77 che andrà ripartito per la quota millesimale corrispondente all'alloggio per ogni cooperativa assegnataria secondo gli schemi di calcolo adottati (*allegato E*) .

Articolo 9 *Determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali*

Il corrispettivo per la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni per la cessione del diritto di superficie, delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, è determinato, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., con il seguente criterio :

- 1) il 60% del corrispettivo indicato nell'articolo 8 del presente documento per le convezioni stipulate da 20 anni in poi e da meno di 30 anni ;



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

- 2) il 50% del corrispettivo indicato nell'articolo 8 del presente documento per le convezioni stipulate da 30 anni in poi e da meno di 40 anni ;
- 3) il 40% del corrispettivo indicato nell'articolo 8 del presente documento per le convezioni stipulate da 40 anni in poi e da meno di 50 anni ;
- 4) il 30 % del corrispettivo indicato nell'articolo 8 del presente documento per le convezioni stipulate da 50 anni in poi .

Dall'applicazione del metodo di calcolo sopra descritto risulta determinato presuntivamente il corrispettivo per la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni per la cessione del diritto di superficie, delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, complessivamente pari ad € 169.744,71 che andrà ripartito per la quota millesimale corrispondente all'alloggio per ogni cooperativa assegnataria .

Articolo 10 *Versamento del corrispettivo*

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali, formalmente comunicato, dovrà essere versato al Comune di Palestrina con le seguenti modalità :

- 1) il 30% a titolo di acconto all'atto di accettazione della proposta formulata dal Comune di Palestrina ;
- 2) il 70% a titolo di saldo all'atto di stipula della convezione per il trasferimento in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area .

Articolo 11 *Incentivi e Penali*

A titolo di incentivo *una tantum* l'interessato che verserà il 50% del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali, formalmente comunicato, all'atto di accettazione della proposta formulata dal Comune di Palestrina riceverà uno abbattimento del 50% sul corrispettivo dovuto, secondo quanto previsto dall'articolo 1 comma 392 della Legge 147 del 27 dicembre 2013 che ha modificato l'articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 .

La rinuncia della domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo entro i termini indicati comporterà la perdita dell'acconto versato che sarà incamerato nelle casse del Comune di Palestrina .

Articolo 12 *Spese*

Le spese di rogito, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, e le spese per le istruttorie inerenti e conseguenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi sono tutte a carico del richiedente .

Articolo 13 *Norme finali*



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

Per quanto non espressamente previsto nel presente documento si rinvia al quadro normativo e regolamentare vigente in materia .



QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE DI RIFERIMENTO

Legge 167 del 18 aprile 1962

Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare

pubblicata sulla G.U.R.I. 111 del 30 aprile 1962 *serie generale*

in vigore dal 1 maggio 1962

articolo 10 – in vigore dal 1 maggio 1962 al 30 ottobre 1971 -

I Comuni ed i Consorzi, di cui all'art. 1, ultimo comma, possono riservarsi l'acquisizione, anche mediante esproprio, fino ad un massimo del 50 per cento delle aree comprese nel piano, e sono autorizzati a cederne il diritto di superficie o a rivenderle, previa urbanizzazione e fatti salvi i diritti dei proprietari, a norma del successivo art. 16, ad enti o privati che si impegnino a realizzare la costruzione di case economiche o popolari. Il prezzo di cessione deve essere determinato sulla base del prezzo di acquisto o dell'indennità di esproprio, maggiorato delle spese sostenute per la realizzazione degli impianti urbanistici, tenendo conto, inoltre, della destinazione e dei volumi edificabili.

Le rimanenti aree edificabili possono essere richieste per la costruzione di case popolari :

- a) dallo Stato, dalle regioni, dalle province e dai comuni ;
- b) dall'Istituto nazionale per le case agli impiegati dello Stato e dagli Istituti autonomi per le case popolari ;
- c) dall'I.N.A.-Casa ;
- d) dalle Società cooperative per la costruzione di case popolari a favore dei propri soci ;
- e) dall'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani ;
- f) dagli enti morali, dagli enti e dagli istituti che costruiscono case popolari da assegnare in locazione o con patto di futura vendita, non aventi scopo di lucro .

Gli enti indicano al sindaco o al presidente del Consorzio le aree che intendono scegliere e l'entità delle costruzioni che sulle stesse intendono eseguire, entro il mese di novembre di ogni anno (1) (2) .

– ∞ –

(1) *le disposizioni contenute nell'art. 10 sono ora sostituite da quelle contenute nell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865 .*

(2) *il comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 1 dicembre 2009, n. 179, in combinato disposto con l'allegato 1 allo stesso decreto, ha ritenuto indispensabile la permanenza in vigore del presente provvedimento, limitatamente agli articoli da 1 a 11, 19 e 20 .*

Legge 865 del 22 ottobre 1971

Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità;

modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29

settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia

residenziale, agevolata e convenzionata

pubblicata sulla G.U.R.I. 276 del 30 ottobre 1971 *serie generale*

in vigore dal 31 ottobre 1971

articolo 35

Le disposizioni dell'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo .

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi .

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio .

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali .



La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99 .

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio . Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa .

La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio . Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente .

La convenzione deve prevedere :

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma (1) ;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi ;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare ;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione ;
- e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita ;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale osservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie ;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario .

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo .

I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione (2) .

Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata (3) (4) .

I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 ; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma . Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni (5) .

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere (6) :

- a) gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione ;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire ;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici ;



d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione .
I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni .

... (7) ...

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2 (8) .

Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato o delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti (9) (10) (11) .

articolo 51

Nei comuni che non dispongono dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 , i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge .

Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 .

La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciare entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti nel caso di silenzio stabiliti dall'articolo 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765 .

Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale .

La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'applicazione dei piani di zona (12) .

— ∞ —

(1) lettera così sostituita dall'art. 3, comma 63, L. 23 dicembre 1996, n.662 .

(2) comma così sostituito dall'art. 3, comma 63, L. 23 dicembre 1996, n. 662 . Il decimo comma, inoltre, è stato successivamente così sostituito e il dodicesimo comma è stato così modificato, dall'art. 7, L. 30 aprile 1999, n.136 .

(3) comma così sostituito dall'art. 3, comma 63, L. 23 dicembre 1996, n. 662 . Il decimo comma, inoltre, è stato successivamente così sostituito e il dodicesimo comma è stato così modificato, dall'art. 7, L. 30 aprile 1999, n. 136 .

(4) per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 7, L.30 aprile 1999, n. 136 .

(5) comma così sostituito dall'art. 3, comma 63, L. 23 dicembre 1996, n. 662 . Il decimo comma, inoltre, è stato successivamente così sostituito e il dodicesimo comma è stato così modificato, dall'art. 7, L. 30 aprile 1999, n. 136 .

(6) alinea così sostituito dall'art. 3, comma 63, L. 23 dicembre 1996, n.662 .

(7) commi abrogati dall'art. 23, L. 17 febbraio 1992, n. 179 .

(8) vedi, anche, l'art. 32, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 .

(9) comma aggiunto dall'art. 23, L. 17 febbraio 1992, n. 179 .

(10) per la rimozione dei vincoli previsti dal presente articolo vedi il comma 49-bis dell'art. 31, L. 23 dicembre 1998, n. 448, modificato dal comma 3-bis dall'art. 5, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106 .

(11) La Corte costituzionale, con sentenza 20-23 aprile 1998, n. 135 (Gazz. Uff. 29 aprile 1998, n. 17, Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 35, sollevata in riferimento agli articoli 97, 42 e 41 della Costituzione . Successivamente la stessa Corte, con ordinanza 20 gennaio-4 febbraio 2000, n. 28 (Gazz. Uff. 9 febbraio 2000, n. 6, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 10, settimo comma, L. 18 aprile 1962, n. 167 nel testo introdotto dall'art. 35



della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione .
(12) vedi, anche, l'art. 1, D.L. 8 gennaio 1981, n. 4 e l'art. 22, L. 17 febbraio 1992, n. 179 .

Legge 448 del 23 dicembre 1998

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

pubblicata sulla G.U.R.I. 302 del 29 dicembre 1998 *serie generale*

in vigore dal 1 gennaio 1999

articolo 31 – Norme particolari per gli enti locali -

comma 45

I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia .

comma 46

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni :

- a) 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 o la cessione in priorità delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione (1) ;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 .

comma 47

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 .

comma 48

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 (2) .

comma 49

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 .

comma 49-bis

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo . La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di



eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 (3) (4) .

comma 49-ter

Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (3) .

– ∞ –

(1) lettera così sostituita dall'art. 23-ter, comma 1-bis, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 .

(2) comma così modificato dall'art. 1, comma 392, L. 27 dicembre 2013, n. 147 .

(3) comma inserito dall'art. 5, comma 3-bis, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 .

(4) per la fissazione della percentuale di cui al presente comma, vedi l'art. 29, comma 16-undecies, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 .

Decreto del Presidente della Repubblica 380 del 6 giugno 2001

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

pubblicato sulla G.U.R.I. 245 del 20 ottobre 2001 *serie generale*

in vigore dal 30 giugno 2003

articolo 18 – Convenzione tipo – (1)

1 - Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a :

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi ;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento ;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi ;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni .

2 - La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 .

3 - Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione .

4 - I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime .

5 - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente .

– ∞ –

(1) *ex articolo 8 della Legge 10 del 28 gennaio 1977 ed ex articolo 23 comma 6 della Legge 179 del 17 febbraio 1992 .*

Decreto del Presidente della Repubblica 327 del 8 giugno 2001

Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

pubblicato sulla G.U.R.I. 189 del 16 agosto 2001 *serie generale*

in vigore dal 30 giugno 2003



articolo 37 – determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile - (1)

1 - L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento (1) .

2 - Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento (2) .

3 - Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente .

4 - Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata .

5 - I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti (3) .

6 - Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area .

7 - L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1 e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti (4) (5) (6) .

8 - Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato .

9 - Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari (7) .

— ∞ —

(1) *per la riduzione dei termini di legge previsti dal presente provvedimento, vedi l'art. 10, comma 6, D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 2014, n. 116 .*

(2) *comma così sostituito dall'art. 2, comma 89, lett. a), L. 24 dicembre 2007, n. 244, a decorrere dal 1 gennaio 2008 ; per l'applicazione di tale disposizione, vedi il comma 90 del medesimo art.2, L.244/2007 .*

(3) *comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. ee), n. 1), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302 .*

(4) *comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. ee), n. 2), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302 .*

(5) *la Corte costituzionale, con sentenza 12-22 dicembre 2011, n. 338 (Gazz. Uff. 28 dicembre 2011, n. 54 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, del presente comma .*

(6) *la Corte costituzionale, con ordinanza 10 - 19 ottobre 2012, n. 235 (Gazz. Uff. 24 ottobre 2012, n. 42, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 37, comma 7, sollevata in riferimento agli artt. 42, terzo comma e 117, primo comma, della Costituzione, per sopravvenuta dichiarazione di illegittimità costituzionale .*

(7) *comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. ee), n. 3), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302 .*

Decreto Legge 216 del 29 dicembre 2011

Proroga di termini previsti da disposizioni legislative



pubblicato sulla G.U.R.I. 302 del 29 dicembre 2011 *serie generale*
in vigore dal 1 gennaio 2012

Legge 14 del 24 febbraio 2012

Conversione in legge, con modificazione, del Decreto Legge 216 del 29 dicembre 2011

pubblicata sulla G.U.R.I. 48 del 27 febbraio 2012 *serie generale*
in vigore dal 28 febbraio 2012

articolo 29 – Proroghe di termini in materia fiscale –
comma 16-undecies

A decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni

Corte Suprema di Cassazione

Rimozione 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, contenuti nelle convenzioni, di cui all'articolo 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971, per la cessione del diritto di proprietà ovvero per la cessione del diritto di superficie – articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 come inserito dall'articolo 5 comma 3-bis del Decreto Legge 70 del 13 maggio 2011 convertito il Legge 106 del 12 luglio 2011 -

sentenza 18135 del 26 maggio 2015 della Sezioni Uniti Civili
in vigore dal 16 settembre 2015



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE DI RODI

**PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
CORRISPETTIVI**

ALLEGATO A

Schema di Avviso Pubblico



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Il Sindaco

protocollo

Palestrina,

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE RODI

*Procedure per la trasformazione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie
con rimozione dei vincoli convenzionali*

IL SINDACO

- PREMESSO** che questa amministrazione ha stabilito, con delibera di Consiglio Comunale 37 del 14 maggio 2013, di avvalersi della facoltà di trasformare in proprietà le aree già assegnate in diritto di superficie prevista dall'articolo 31 commi da 45 a 50 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. ;
- VISTO** in particolare, che il Piano di Zona in località Bocce Rodi, adottato con deliberazione di Giunta Comunale 285 del 3 luglio 1971, ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale 144 del 24 novembre 1971, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale 74 del 24 novembre 1973 e approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio 2473 del 24 settembre 1974, prevede la destinazione per interventi di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167 del 18 aprile 1962 ;
- VISTO** che le aree del predetto piano sono state già concesse in diritto di superficie, con deliberazioni di Consiglio Comunale 521 e 522 del 21 luglio 1975, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971, e conseguentemente sono state stipulate le relative Concessioni con la Cooperativa Edilizia Palestrina I a r.l. e con la Cooperativa Edilizia II a r.l. per l'attuazione del Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare ;
- VISTO** che con delibera di Consiglio Comunale [] del [] è stata autorizzata la cessione in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali delle aree del Piano di Zona in località Bocce Rodi, già concesse in diritto di superficie, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi da 45 a 50 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., nonché, approvate le procedure per la trasformazione in proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie con rimozione dei vincoli convenzionali e i criteri per la determinazione dei corrispettivi ;
- CONSIDERATO** che l'opportunità prevista dall'articolo 31 commi da 45 a 50 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. è da ritenersi vantaggiosa sia per gli assegnatari degli alloggi che per la stessa amministrazione ;
- RITENUTO** pertanto di dare la massima diffusione e informazione, rinnovando il periodo in cui gli assegnatari degli alloggi facenti parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi possono presentare la domanda per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Il Sindaco

dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., sul terreno già concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa ;

VISTO l'articolo 31 commi da 45 a 50 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. ;

VISTO il D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. ;

VISTO lo Statuto Comunale ;

RENDE NOTO

Che gli assegnatari degli alloggi facenti parte del **Piano di Zona in località Bocce Rodi** dal giorno al giorno possono presentare la domanda per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., sul terreno già concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa .

Tutte le informazioni sulla procedure, criteri e tempi possono essere richieste al Dipartimento Tecnico nonché consultabili sul sito istituzione di questa amministrazione www.comune.palestrina.rm.it .

DISPONE

Di demandare al Dipartimento Amministrativo – Ufficio Messi – la pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio per dare la massima diffusione e informazione .

INFORMA

Che l'amministrazione competente è il Comune di Palestrina, l'oggetto del procedimento è la trasformazione in proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie e l'ufficio competente è il Dipartimento Tecnico ove si può prendere visione degli atti .

Il Sindaco
Adolfo De Angelis



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE DI RODI

PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

ALLEGATO B

Schema di istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa

Spett.le : Comune di Palestrina
Dipartimento Tecnico
via del Tempio, 1
00036 Palestrina

Oggetto : Istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi della propria unità abitativa .

Il/La sottoscritto/a _____
nato/a a _____ Provincia di _____ Stato
_____ il _____ e residente in _____
Provincia di _____ Stato _____ via/piazza/contrada
_____ numero civico _____ codice fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ in qualità di assegnatario/a per la quota di
_____ %,
e

Il/La sottoscritto/a _____
nato/a a _____ Provincia di _____ Stato
_____ il _____ e residente in _____
Provincia di _____ Stato _____ via/piazza/contrada
_____ numero civico _____ codice fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ in qualità di assegnatario/a per la quota di
_____ %,

in qualità di assegnatario/i dell'alloggio facente parte del complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., assegnataria del diritto di superficie con Concessione originaria stipulata con il Comune di Palestrina in data _____ repertorio _____ e successiva integrazione stipulata in data _____ repertorio _____ facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi, con le seguenti caratteristiche :

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ superficie balconi/terrazzi complessiva mq _____
superficie giardino complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota
millesimale _____/1000 ;

con le relative pertinenze :

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

RIVOLGE/RIVOLGONO

a codesta Amministrazione istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., relativo al proprio alloggio sito nel Comune di Palestrina in via Mantova e sopra descritto, a seguito della delibera di Consiglio Comunale _____ del _____ .

Ai fini della determinazione del corrispettivo economico dovuto, ai sensi dell'articolo 31 commi 48 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., comunica/comunicano che al/ai sottoscritto/sottoscritti sono attribuiti complessivamente la quota millesimale di _____/1000 come risulta dalla Tabella Millesimale allegata al Regolamento di Condominio .

DICHIARA/DICHIARANO

Inoltre, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i., la conformità urbanistica, edilizia e catastale delle unità immobiliari sopra descritte ed inoltre sulle stesse non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti che possono incidere sui parametri urbanistici, edilizi e millesimali .

DICHIARA/DICHIARANO

Infine, di essere informato/i che i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito e per i fini istituzionali propri della Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i. .

In attesa di conoscere l'ammontare del corrispettivo dovuto, si porgono distinti saluti .

Si allegano alla presente :
copia del documento di identità in corso di validità ;
copia dell'Atto di Assegnazione completo in ogni su parte ;
copia del Regolamento di Condominio con allegata la Tabella Millesimale ;
copia della vigente visura e planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Roma .

Palestrina, _____

firma

firma



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE DI RODI

PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

ALLEGATO C

Schema di comunicazione per la formale accettazione della proposta formulata per la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e per la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie della propria unità abitativa

Spett.le : Comune di Palestrina
Dipartimento Tecnico
via del Tempio, 1
00036 Palestrina

Oggetto : Comunicazione per la formale accettazione della proposta formulata per la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e per la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi della propria unità abitativa .

Il/La sottoscritto/a _____
nato/a a _____ Provincia di _____ Stato
_____ il _____ e residente in _____
Provincia di _____ Stato _____ via/piazza/contrada
_____ numero civico _____ codice fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ in qualità di assegnatario/a per la quota di
_____ %,
e

Il/La sottoscritto/a _____
nato/a a _____ Provincia di _____ Stato
_____ il _____ e residente in _____
Provincia di _____ Stato _____ via/piazza/contrada
_____ numero civico _____ codice fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ in qualità di assegnatario/a per la quota di
_____ %,

in qualità di assegnatario/i dell'alloggio facente parte del complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., assegnataria del diritto di superficie con Concessione originaria stipulata con il Comune di Palestrina in data _____ repertorio _____ e successiva integrazione stipulata in data _____ repertorio _____ facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi, con le seguenti caratteristiche :

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ superficie balconi/terrazzi complessiva mq _____
superficie giardino complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota
millesimale _____/1000 ;

con le relative pertinenze :

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ consistenza _____
superficie complessiva mq _____ interno _____ piano _____ con quota millesimale
_____/1000 ;

a seguito della propria domanda per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., sul terreno concesso in diritto di superficie facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi della propria unità abitativa presentata in data _____ protocollo _____ all'Ufficio Protocollo di codesta Amministrazione,

DICHIARA/DICHIARANO

espressamente di accettare incondizionatamente la proposta formulata dal Comune di Palestrina con comunicazione del _____ protocollo _____ per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., sul terreno concesso in diritto di superficie facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi della propria unità abitativa e conseguentemente la determinazione del corrispettivo dovuto pari ad € _____ .

DICHIARA/DICHIARANO

Inoltre, di aver letto e accettare incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni indicate nelle “*Procedure per la trasformazione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie con rimozione dei vincoli convenzionali e criteri per la determinazione dei corrispettivi del Piano di Zona in località Bocce Rodi*” approvato con delibera di Consiglio Comunale del .

DICHIARA/DICHIARANO

Infine, di scegliere il seguente metodo di versamento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con rimozione dei vincoli convenzionali :

30% a titolo di acconto dalla presente accettazione della proposta formulata dal Comune di Palestrina, di cui si allega originale del bonifico bancario effettuato presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina -, e il 70% a titolo di saldo all’atto di stipula della convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell’area ;

oppure

50% a titolo di acconto dalla presente accettazione della proposta formulata dal Comune di Palestrina, di cui si allega originale del bonifico bancario effettuato presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina -, che per effetto dell’incentivo *una tantum* del 50% rappresenta il saldo .

In attesa del completamento dell’istruttoria e di ricevere conseguentemente la comunicazione, almeno quindici giorni prima, per la disponibilità alla stipula della Convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell’area compresa nel Piano di Zona in località Bocce Rodi, già concessa in diritto di superficie, in applicazione dell’articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., si porgono distinti saluti .

Si allega alla presente : copia del documento di identità in corso di validità ;
originale del bonifico bancario effettuato presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina - del _____ numero _____ per € _____ .

Palestrina, _____

firma

firma



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE DI RODI

PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

ALLEGATO D

Schema di convenzione per il trasferimento in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area già concessa in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.



CITTA' DI PALESTRINA
Città Metropolitana di Roma Capitale

repertorio

Agenzia delle Entrate
registrato a Roma il

al numero

serie

versati €

Convenzione per il trasferimento in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area compresa nel Piano di Zona in località Bocce Rodi già concessa in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.

Repubblica Italiana

L'anno duemila addi del mese di in Palestrina e nella Casa Comunale , avanti a me, Segretario Generale autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune di Palestrina, ai sensi dell'articolo 97 comma 4 lettera c) del D.Lgs. 267 del 18 luglio 2000 e s.m.i., si sono costituiti : --

da una parte : l' , nato a il , che dichiara di intervenire in questo atto nella qualità di Responsabile del Dipartimento Tecnico per conto del Comune di Palestrina, che rappresenta ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i., codice fiscale 01319240584 partita iva 03577071008 - d'ora in poi *parte concedente* ; --

dall'altra parte : il Sig. , nato a il e residente in via , codice fiscale , e la Sig.ra , nata a il e residente in via , codice fiscale , in qualità di assegnatari pro-quota dell'alloggio facente parte del complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia a r.l. assegnataria del diritto di superficie facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi – d'ora in poi *parte acquirente* . --

Della identità personale e della piena capacità giuridica delle sopra costituite parti io Segretario Generale rogante sono personalmente certo . --

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso . --

PREMESSO



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

A) Che con deliberazione di Giunta Comunale 285 del 3 luglio 1971, ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale 144 del 24 novembre 1971, modificata con deliberazione di Consiglio Comunale 74 del 24 novembre 1973 è stato adottato il Piano di Zona in località Bocce Rodi, approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale del Lazio 2473 del 24 settembre 1974, il quale prevede, in variante di ampliamento al Piano di Ricostruzione, la destinazione per interventi di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167 del 18 aprile 1962 ; --

B) Che con deliberazione di Giunta Comunale 519 del 21 luglio 1975 è stata approvata la variante al Piano di Zona in località Bocce Rodi ai sensi dell'articolo 34 della Legge 865 del 22 ottobre 1971 ; --

C) Che con deliberazione di Giunta Comunale _____ del _____ è stata indicata l'area necessaria all'attuazione del Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare distinta in catasto al foglio 23 particella _____ di metri quadrati _____ ; --

D) Che con deliberazione di Consiglio Comunale _____ del _____ è stata approvata la Convenzione per la concessione dell'area distinta in catasto al foglio 23 particella _____ di metri quadrati _____ in diritto di superficie ; --

E) Che in data _____ repertorio _____ è stata sottoscritta la Concessione del diritto di superficie sull'area distinta in catasto al foglio 23 particella _____ di metri quadrati _____, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971, tra il Comune di Palestrina e la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. successivamente rettificata con Atto del _____ repertorio _____ ; --

F) Che la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. ha ottenuto dal Comune di Palestrina la Licenza _____ del _____, l'Autorizzazione _____ del _____, la Concessione _____ del _____ e il Permesso di Abitabilità _____ del _____ per la realizzazione di un complesso edilizio composto da : --



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

1) numero _____ unità immobiliari residenziali distinte in catasto al foglio 23
particella _____ subalterni _____ ; --

2) numero _____ unità immobiliari pertinenziali distinte in catasto al foglio 23
particella _____ subalterni _____ ; --

3) numero _____ unità immobiliari non residenziali distinte in catasto al foglio 23
particella _____ subalterni _____ ; --

su una superficie fondiaria pari a metri quadri _____ per un volume fuori terra
residenziale pari a metri cubi _____ e per un volume fuori terra non residenziale pari
a metri cubi _____ ; --

G) Che con delibera di Consiglio Comunale _____ del _____ è stato stabilito di
procedere alla cessione in diritto di piena proprietà e alla rimozione dei vincoli
convenzionali delle aree comprese nel Piano di Zona in località Bocce Rodi già
concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della
Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. ; --

H) Che con delibera di Consiglio Comunale _____ del _____, nell'ambito della
procedura di cessione in diritto di piena proprietà e di rimozione dei vincoli
convenzionale delle aree comprese nel Piano di Zona in località Bocce Rodi già
concesse in diritto di superficie, sono state approvate le "*Procedure per la
trasformazione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie con
rimozione dei vincoli convenzionali e criteri per la determinazione dei
corrispettivi*" ; --

D) Che con delibera di Consiglio Comunale _____ del _____, nell'ambito della
procedura di cessione in diritto di piena proprietà e di rimozione dei vincoli
convenzionale delle aree comprese nel Piano di Zona in località Bocce Rodi, già
concesse in diritto di superficie, è stato approvato il presente schema di
"*Convenzione per il trasferimento in diritto di piena proprietà e per la rimozione*



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

dei vincoli convenzionali pro-quota dell'area compresa nel Piano di Zona in località Bocce Rodi già concesse in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 31 commi 45 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i." ; --

J) Che in data _____ protocollo _____ il Sig. _____ e la Sig.ra _____ hanno presentato formale istanza per ottenere la cessione in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 45 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., e la rimozione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., pro-quota sul terreno concesso in diritto di superficie alla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. facente parte del Piano di Zona in località Bocce Rodi, a seguito dell'Avviso Pubblico pubblicato dal Comune di Palestrina dal _____, della propria unità abitativa così individuata : --

1) unità immobiliare principale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

2) unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

3) unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

4) unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

come risulta dall'Atto di Assegnazione Notaio _____ in _____ stipulato in data _____ repertorio _____ raccolta _____ registrato in _____ in data _____ numero _____ ; --

K) Che con determinazione dirigenziale _____ è stato stabilito di accogliere la domanda presentata in data _____ protocollo _____ dal Sig. _____ e dalla Sig.ra _____ e stabilito il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., ed il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione della stessa, in considerazione che sono trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i., per la quota millesimale corrispondente all'alloggio assegnato del complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. ; --

L) Che con nota del _____ protocollo _____ è stata data formale comunicazione al Sig. _____ e alla Sig.ra _____ dell'accoglimento dell'istanza presentata in data _____ protocollo _____ nonché comunicato il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali per la quota millesimale corrispondente all'alloggio assegnato del complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. ai sensi dell'articolo 31 commi 48 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. ; --



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

M) Che entro i termini stabiliti dall'articolo _____ delle "Procedure per la trasformazione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie con rimozione dei vincoli convenzionali e criteri per la determinazione dei corrispettivi" il Sig. _____ e la Sig.ra _____ hanno versato il _____% del corrispettivo dovuto ; --

N) Che con nota del _____ protocollo _____ sono stati convocati il Sig. _____ e la Sig.ra _____ per la sottoscrizione della presente convenzione . --

CIO' PREMESSO

di comune accordo tra le parti, come sopra costituite, viene convenuto e stipulato quanto segue . --

Articolo 1 La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione . --

Articolo 2 Il Comune di Palestrina rappresentato dall' _____ nella sua qualità di Responsabile del Dipartimento Tecnico Comunale in forza della delibera di Consiglio Comunale _____ del _____, come sopra individuato, vende e trasferisce al Sig. _____, come sopra individuato, per la propria quota del _____% e alla Sig.ra _____, come sopra individuata, per la propria quota di _____% che accettano ed acquistano per la quota complessiva di _____/1000 (_____ millesimi) il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Palestrina via Mantova distinta in catasto terreni al foglio 23 particella _____ di complessivi metri quadrati _____ su cui insistono le seguenti unità immobiliari : --

2.1. unità immobiliare principale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

2.2. unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del

Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

2.3. unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del

Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 ; --

2.4. unità immobiliare pertinenziale con destinazione d'uso _____ identificata con l'interno numero _____ distinta in catasto al foglio 23 particella _____ subalterno _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ rendita € _____ iscritta all'Agenzia del

Territorio di Roma in data _____ protocollo _____ con quota millesimale pari ad _____/1000 . --

In conseguenza della presente cessione il Sig. _____ e la Sig.ra _____, già titolari della proprietà superficaria per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) delle unità immobiliari come sopra descritte, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari . --

In dipendenza della presente convezione, il diritto di superficie costituito con Concessione del _____ repertorio _____ tra il Comune di Palestrina e la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., successivamente rettificata con Atto del _____ repertorio _____, e successivamente trasferito al Sig. _____ e alla Sig.ra _____ per la quota complessiva di _____/1000 (_____ millesimi) in forza dell'Atto di



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Assegnazione Notaio _____ in _____ stipulato in data _____ repertorio _____ raccolta _____ registrato in _____ in data _____ numero _____, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di piena proprietà dell'area . --

Articolo 3 In conseguenza della presente cessione della piena proprietà vengono contestualmente rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, atteso che sono trascorsi più di cinque anni dalla data del primo trasferimento, contenuti nella Concessione del _____ repertorio _____ tra il Comune di Palestrina e la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., successivamente rettificata con Atto del _____ repertorio _____, e successivamente trasferito al Sig. _____ e alla Sig.ra _____ per la quota complessiva di _____/1000 (_____ millesimi) in forza dell'Atto di Assegnazione Notaio _____ in _____ stipulato in data _____ repertorio _____ raccolta _____ registrato in _____ in data _____ numero _____ . --

Articolo 4 La cessione della piena proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che alle unità immobiliari suddette competono per legge e per i titoli di provenienza . Il Comune di Palestrina, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione della piena proprietà e di rimozione dei vincoli convenzionali è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuta in forza dell'Atto di Cessione Volontaria del _____ Notaio _____ in _____ repertorio _____ raccolta _____, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso . Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi . --

Articolo 5 Il corrispettivo da versare al Comune di Palestrina per la cessione della piena proprietà e per rimozione dei vincoli convenzionali, dell'area già concessa in diritto di superficie, determinato dal Comune di Palestrina secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 48 e 49-bis della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. è stabilito e accettato in € (/) somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto alla parte concedente rispettivamente per : --

5.1. € (/) con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina - del numero ; --

5.2. € (/) con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina - del numero ; --

la quale dichiara di aver ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo . --

Articolo 6 La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune di Palestrina e a spese della parte acquirente o loro aventi causa . --

Articolo 7 Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Tivoli . --

Articolo 8 Il Comune di Palestrina, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo . --

Articolo 9 Le parti chiedono che sia dato atto che : --



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

9.1. sul terreno oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ; --

9.2. non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo 10 della Legge 353 del 21 novembre 2000 e s.m.i. ; --

9.3. ai sensi dell'articolo 30 commi 1 e 2 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. la parte concedente dichiara e garantisce che il terreno della presente convezione ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palestrina in data _____ protocollo _____, che in originale si allega alla presente convezione sotto la lettera A), omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno ; --

9.4. non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata ; --

9.5. ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i., la parte acquirente dichiara, consapevole delle responsabilità penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, che sulle unità immobiliari predette non sono intervenute variazioni rispetto ai Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati ; --

9.6. è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega alla presente sotto la lettera B) ; --

9.7. è stata rilasciata la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte che si allega alla presente sotto la lettera C) ; --

9.8. ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del D.L. 223 del 4 luglio 2006, convertito in Legge 248 del 4 agosto 2006, le parti ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali a cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il pagamento del



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

corrispettivo citato è stato effettuato per € _____ (_____/_____) con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina - del _____ numero _____ e per € _____ (_____/_____) con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale Banca Centro Lazio - Filiale di Palestrina - del _____ numero _____ ; --

9.9. non si sono avvalse, per la conclusione della presente convezione, dell'opera di un mediatore ai sensi dell'articolo 1754 del Codice Civile . --

Articolo 10 Dalla data di stipulazione della presente convezione, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di cui all'articolo 2 della presente convezione, di proprietà della parte acquirente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella Concessione del _____ repertorio _____ tra il Comune di Palestrina e la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., successivamente rettificata con Atto del _____ repertorio _____. Il Comune di Palestrina rappresentato dall'_____, _____, _____ nella sua qualità di Responsabile del Dipartimento Tecnico Comunale in forza della delibera di Consiglio Comunale _____ del _____, come sopra individuato, il Sig. _____, _____, come sopra individuato, e la Sig.ra _____, _____, come sopra individuata, si danno reciprocamente atto che limitatamente alle unità immobiliari di cui all'articolo 2 della presente convezione, di proprietà della parte acquirente, non sono più gravate dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui all'ex articolo 35 commi 15, 16, 17, 18 e 19 della Legge 865 del 22 ottobre 1971 abrogati dall'articolo 23 comma 2 della Legge 179 del 17 febbraio 1992 . --

Articolo 11 Tutte spese inerenti e conseguenti alla presente convezione, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente . --

Articolo 12 Le parti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i. . --



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Articolo 13 Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 601 del 29 settembre 1973 e s.m.i. . --

Della presente convenzione ne è data lettura alle parti i quali, a mia domanda, hanno dichiarato che l'approvano pienamente per essere in tutto conforme alla loro volontà e mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati . --

Atto pubblico amministrativo informatico, redatto elettronicamente da me e da persona di mia fiducia su supporto informatico non modificabile, in pagine _____ e viene letto mediante l'uso e il controllo mio personale degli strumenti informatici, ai comparenti e quindi sottoscritto dalle parti alle ore _____, nelle suddette qualità come appresso mediante apposizione di firma digitale, ciascuna apposta mediante dispositivo di firma idoneo del quale, prima della sottoscrizione di me Segretario Generale, è stato previamente accertata la validità ed efficacia temporale di ciascun relativo certificato elettronico qualificato, immediatamente dopo ciò, io Segretario Generale ho apposto la mia firma digitale in presenza delle parti suddette, ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. . --

----- firmato digitalmente -----

la parte concedente

la parte acquirente

Comune di Palestrina

Sig. _____

Il Responsabile del Dipartimento Tecnico

Sig.ra _____

l'Ufficiale Rogante

Il Segretario Generale



CITTA' DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Dipartimento Tecnico

PIANO DI ZONA IN LOCALITA' BOCCE DI RODI

PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

ALLEGATO E

Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.

PIANO DI ZONA IN LOCALITÀ BOCCA FODI
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELLE AREE
 articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 s.m.l.
tabella generale

numero	ditta	lotto	PARAMETRI URBANISTICI			VALORE VENALE DEL BIENE				ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE				CORRISPETTIVO				
			residenziale mq	non residenziale mq	volume mc	costo convenzionale di produzione €/mq	coefficiente superficie lotto €/mq	valore area €/mq	valore area €/mq	coefficiente di fabbricabilità mq/mc	costo per l.f.f. €/mq	area mq	substituzioni mq	totale mq	indice di rivalutazione %	totale €	totale €	
1	2	3	4	6	7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Società Cooperativa Edilizia Palestina I a.r.l.	A	1.483,00	6.790,00	0,00	415,16	324,07	0,90	291,66	432.536,27	60%	259.821,76	4.825,21	1.148,86	5.974,07	694,50%	47.463,99	212.057,78
2	Società Cooperativa Edilizia Palestina II a.r.l.	B	1.463,00	6.790,00	0,00	415,16	333,05	0,90	298,75	432.536,27	60%	259.821,76	4.825,21	1.117,87	5.945,08	694,50%	47.217,77	212.305,99
TOTALE			2.946,00	16.078,00	0,00	840,32	328,56	1,80	590,41	865.075,55		519.643,52	9.650,42	2.266,73	11.917,15		484.361,77	

Legenda

1	numerazione tabella per singolo concessionario
2	concessionario
3	lotto assegnato al concessionario
4	superficie lotto assegnato al concessionario
5	volume complessivo del fabbricato con destinazione residenziale
6	volume complessivo del fabbricato con destinazione non residenziale di pertinenza delle residenze
7	volume complessivo del fabbricato con destinazione commerciale
8	volume totale del fabbricato
9	Indice di Fabbricabilità Fondiario desunto dal volume totale del fabbricato rapportato alla superficie del lotto assegnato
10	costo convenzionale di produzione rapportato al volume per la classe demografica
11	costo convenzionale di produzione rapportato al volume per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario per l'Indice di utilizzazione area per l'Indice del mercato e utilizzato per l'Indice di utilizzazione area per le caratteristiche proprie degli immobili
12	coefficiente della superficie coperta in relazione all'estensione del lotto assegnato
13	valore unitario dell'area desunto dal Costo per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario per il Coefficiente Superficie/Lotto
14	valore complessivo dell'area desunto dal valore unitario per la superficie del lotto assegnato
15	percentuale prevista dall'articolo 31 comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 s.m.l.
16	riduzione prevista dall'articolo 31 comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 s.m.l.
17	corrispettivo versato per l'acquisizione dell'area
18	corrispettivo versato per gli oneri di urbanizzazione
19	corrispettivo complessivamente versato per la concessione del diritto di superficie
20	indice F.O.L. desunto dall'ISTAT al mese di febbraio 1977 al mese di febbraio 2018
21	rivalutazione del corrispettivo complessivamente versato per la concessione del diritto di superficie
22	corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area assegnata al concessionario

parametri colonna 10
 costo convenzionale di produzione € 1.383,88
 altezza urbanistica metri 5,00
 classe demografica comune 0,90

parametri colonna 11
 incidenza area costo 15%
 indice utilizzazione area 1
 indice mercato edilizio 1,2
 indice caratteristiche proprie immobili 0,8

Piano di Zona in località Bocce Rodi
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELLE AREE
 articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.
 LOTTO A - Società Cooperativa Edilizia Palestrina I r.l.

tabella 1

numero	cognome	nome	codice fiscale	ASSEGNATARIO			INDIVIDUAZIONE CATASTALE										CORRISPETTIVO		
				residenza via/ piazza/contrada	numero	quota %	foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consistenza vani/nq	rendita €	Interno	quota millesimale	quota corrispettivo €			
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
								23	660	2	C/6	7	17	77,26	1				
								23	660	3	C/6	7	17	77,26	2				
								23	660	4	C/6	7	25	113,62	3				
								23	660	5	C/6	7	20	90,90	4				
								23	660	6	C/6	7	20	90,90	5				
								23	660	7	C/6	7	20	90,90	6				
								23	660	8	C/6	7	20	90,90	7				
								23	660	9	C/6	7	25	113,62	8				
								23	660	10	C/6	7	17	77,26	9				
								23	660	11	C/6	7	17	77,26	10				
								23	660	12	C/6	7	19	86,35	11				
								23	660	13	C/6	7	20	90,90	12				
								23	660	14	C/6	7	20	90,90	13				
								23	660	15	C/6	7	20	90,90	14				
								23	660	16	C/6	7	20	90,90	15				
								23	660	17	C/6	7	20	90,90	16				
								23	660	18	C/6	7	21	95,44	17				
								23	660	19	C/6	7	20	90,90	18				
								23	660	22	A/2	4	6,5	654,61	1				
								23	660	23	A/2	4	6,5	654,61	2				
								23	660	24	A/2	4	6,5	654,61	3				
								23	660	25	A/2	4	6,5	654,61	4				
								23	660	26	A/2	4	6,5	654,61	5				

Piano di Zona in località Bocce Rodi
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELLE AREE
 articolo 31 comma 48 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i.
 LOTTO B - Società Cooperativa Edilizia Palestrina II a r.l.

tabella 2

numero	cognome	nome	codice fiscale	ASSEGNATARIO			INDIVIDUAZIONE CATASTALE										CORRISPETTIVO		
				città	residenza via/ piazza/contrada	numero	quota %	foglio	particella	subalmeno	categoria	classe	consistenza vani/nmq	rendita €	Interno	quota millesimale	quota corrispettivo €		
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
								23	659	3	A/2	5	6,5	772,10	1				
								23	659	4	A/3	2	6,5	520,33	2				
								23	659	5	A/3	2	6,5	520,33	3				
								23	659	6	A/2	5	6,5	772,10	4				
								23	659	7	A/2	5	6,5	772,10	5				
								23	659	8	A/3	1	6,5	436,41	6				
								23	659	9	A/2	5	6,5	772,10	7				
								23	659	10	A/2	5	6,5	772,10	8				
								23	659	11	A/3	2	6,5	520,33	9				
								23	659	12	A/3	2	6,5	520,33	10				
								23	659	14	A/3	2	6,5	520,33	1				
								23	659	15	A/3	2	6,5	520,33	2				
								23	659	16	A/3	2	6,5	520,33	3				
								23	659	17	A/3	2	6,5	520,33	4				
								23	659	18	A/3	2	6,5	520,33	5				
								23	659	19	A/3	2	6,5	520,33	6				
								23	659	20	A/2	5	6,5	772,10	7				
								23	659	21	A/3	2	6,5	520,33	8				
								23	659	22	C/6	5	19	62,80	1				
								23	659	23	C/6	5	20	66,11	2				
								23	659	24	C/6	5	20	66,11	3				
								23	659	25	C/6	5	20	66,11	4				
								23	659	26	C/6	4	19	53,97	5				

