REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, redatto ai sensi della L. 23/12/1998 n. 488, art. 31 commi 45 e seguenti, disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani PEEP e PIP nei piani approvati ai sensi della L. 865/1971 e delle aree relative all'edilizia convenzionata ai sensi della L. 10/1970, oggi art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001; il regolamento disciplina altresì la procedura per lo scioglimento dei vincoli convenzionali relativamente alle convenzioni di cessione in proprietà e in superficie, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i. e contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Art. 2 – Normativa di riferimento e campo di applicazione

- L. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;

- L. 865/1971 Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica;

- D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- D.M. 151/2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;

- L. 23/12/1998 n. 488, art. 45-49 ter Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;

- L. 448/1998 art. 31 comma 45, ai sensi del quale i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L. 865/1971;

- art.10 quinquies del D.L 21/03/2022 num.21 e legge di conversione num.51/2022, modificativo dei commi 47-48-49 bis dell'art. 31 della L.448/1998;

- art. 31 comma 46, ai sensi del quale è possibile sostituire le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e s.m.i., precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, con convenzioni di cui all'art. 8 commi 1-4-5 della L. 10/1977, alle seguenti condizioni:

    1. per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originale e quella di stipulazione della nuova convenzione;
    2. in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48.

- art. 31 comma 49 bis, ai sensi del quale è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

- art. 31 comma 49 ter, ai sensi del quale le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Art. 3 – Trasformazione diritto di superficie in proprietà

Il diritto di superficie è il diritto del proprietario di un terreno di far realizzare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile).

Il diritto di superficie consente di disporre per un periodo limitato nel tempo dell'immobile realizzato sull'area di proprietà del Comune. Alla scadenza del tempo indicato nella convenzione, se la concessione non è rinnovata a fronte di un corrispettivo, gli alloggi diventano di proprietà del Comune. Per tutta la durata delle convenzioni, gli immobili sono soggetti a limitazioni relative al loro uso e al prezzo (vincoli relativi alla determinazione del prezzo da parte del Comune in caso di vendita o del canone di affitto in caso di locazione, alienazione o locazione a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia; diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita) tali limitazioni comportano un deprezzamento dell'immobile.

E' possibile acquistare la piena proprietà della quota millesimale dell'area condominiale e sopprimere o ridurre i vincoli gravanti sull'abitazione (vedi Art.4).

3.1 Aree interessate

Per le aree concesse in diritto di superficie può essere richiesto il passaggio alla piena proprietà qualora l'unità immobiliare sia situata nelle zone indicate di seguito:

- aree comprese nei piani P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n.167;
- aree delimitate ai sensi dell'art.51 della L. 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima L. 865/1971;
- aree ricomprese nelle convenzioni stipulate ai sensi della L.10/1970, oggi art. 17 e 18 del DPR 380/2001, (così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della Legge 23.12.1998 n. 448);
- aree comprese nei piani P.I.P. di cui all'art. 27 della L.865/1971 (ai sensi dell'art.11 co.1 della L. 273 del 12/12/2002).

3.2 Soggetti legittimati

I soggetti legittimati a chiedere la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ex art. 31 comma 47 e seguenti della L. 448/1998 e la modifica dei termini della convenzione, sono i seguenti:

- i singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della L. 167/1962 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione;
- i proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L. 865/1971.

3.3 Procedura

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta, come da art. 3.2 del presente regolamento, possono presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per le aree individuate ai sensi del precedente 3.1

Il Comune risponde entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza trasmettendo le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene tramite stipula di apposito atto pubblico o scrittura autenticata, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e s.m.i. e riportato all'art. 3.4 del presente regolamento.

Qualora il Comune si limiti a cedere la proprietà, con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà, rimangono in vigore tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria:

- se risultano trascorsi meno di 20 anni dalla stipulazione della convenzione originaria, è possibile stipulare una convenzione sostitutiva, ai sensi dell'art. 18 comma primo, quarto del D.P.R. 380/2001, per una durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione; resta fermo l'obbligo del pagamento del suddetto corrispettivo;
- qualora siano trascorsi più di 20 anni dalla convenzione originaria, sarà stipulato un atto di trasferimento della proprietà (atto pubblico o scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione) previo pagamento del suddetto corrispettivo.

Qualora il Comune oltre a cedere la proprietà, elimini anche i vincoli di prezzo contenuti nella convenzione originaria:

- si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 18 comma primo, quarto del D.P.R. 380/2001, per una durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione e al pagamento di un corrispettivo di cui al punto 3.4 del presente articolo. I vincoli sulla determinazione del prezzo, imposti dalla nuova convenzione sostitutiva, potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo punto 4.4.1 (trasformazione diritto sup.) e punto 4.4.2 (affrancazione vincoli prezzo) del presente regolamento;
- qualora siano trascorsi più di 20 anni dalla stipulazione della convenzione iniziale, non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione sostitutiva; resta fermo il pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi del successivo punto 4.4.1 (trasformazione diritto sup.) e punto 4.4.2 (affrancazione vincoli prezzo) del presente regolamento.

3.4 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà

3.4.A Aree P.E.E.P. e analoghe

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98, così come modificato per ultimo dall'art. 10 quinques della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L. 21/2022, "*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 ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari"

Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione del corrispettivo di cui al comma 48 e le modalità di calcolo per determinare la superficie abitativa e le sue pertinenze:

$$C_{C48} = [0{,}6 \times (VV_A + RD_R)/2 - (PI_A \times A_I)] \times Q_M$$

Dove:

C_{C48} : Corrispettivo da corrispondere al Comune;
VV_A : Valore Venale dell'Area;
RD_R : Reddito Dominicale dell'area rivalutato riferito alle colture limitrofe;

PI_A : Prezzo Iniziale area pagato dall'originale soggetto attuatore dell'intervento;

A_I : Adeguamento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi fra il mese alla data di convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Q_M : Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

In allegato si riportano i criteri per il calcolo del valore venale dell'area (VV_A).

Art. 4 – Eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi

E' possibile procedere alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative e delle loro pertinenze, nell'ambito dei P.E.E.P. e dell'edilizia convenzionata, sia per gli immobili ceduti in diritto di superficie che quelli ceduti in proprietà.

4.1 Soggetti legittimati

I soggetti legittimati a chiedere l'affrancazione dei vincoli ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 (convenzioni L. 865/1971), sono i seguenti:
Persone fisiche, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, relativamente a immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P., approvati ai sensi della Legge n. 167/1962 ovvero eliminati ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

I soggetti legittimati a chiedere l'affrancazione dei vincoli ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 (convenzioni D.P.R. 380/2001), sono i seguenti:
Persone fisiche, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, relativamente a immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P., trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento.

4.2 Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà, contenuti nelle convenzioni stipulate prima della L. 179/'92 - Procedure

Le convenzioni, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, comportano limiti di godimento decennali o ventennali entro i quali gli alloggi non possono essere venduti e alla eventuale definizione dell'utenza; la L. 179/1992, ha abrogato i divieti di alienazione.

La rimozione dei vincoli convenzionali avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e riportato al successivo punto 4.4.1 del presente regolamento.

Se nella convenzione non sono previsti limiti temporali alla durata dei vincoli, ai fini del calcolo del corrispettivo, si considererà una durata convenzionale di anni 60.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

4.3 Alloggi realizzati nelle aree P.E.E.P. assegnate in proprietà e contenuti delle convenzioni stipulate dopo la L. 179/1992 o previste dalle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 - Procedure

I soggetti interessati e abilitati alla richiesta, come da art. 2 comma 3 del presente regolamento, possono presentare istanza per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi, contenuti nelle convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della L. 179/1992 o di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

La rimozione dei suddetti vincoli avverrà previo pagamento di un corrispettivo di affrancazione, calcolato applicando una riduzione in relazione alla durata residua del vincolo, del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e riportato al successivo punto 4.3.1 del presente regolamento.

Tali vincoli saranno rimossi con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Per alloggi P.E.E.P. in diritto di proprietà con convenzione stipulata in adozione di piano adottato a decorrere dal 1° Gennaio 1997 (data di entrata in vigore della L. 662/1996), in presenza di ulteriori vincoli o limitazioni presenti in convenzione non è possibile sostituire la convenzione originaria con una sostitutiva ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 380/2001 con obblighi minori.

4.4 Calcolo del corrispettivo di affrancamento

4.4.1 Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di proprietà

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 151/2000, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, per alloggi ricompresi in piani P.E.E.P. e analoghi, risulta pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale di ciascuna unità immobiliare e ridotto attraverso un coefficiente riduttivo calcolato come differenza tra il numero di anni di durata della convenzione e il numero di anni, o loro frazione, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata secondo la seguente formula:

$$C_{RV} = C_{C48} \times Q_M \times 0{,}5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

Legenda:

C_{RV} : Corrispettivo rimozione vincoli;

C_{C48} : Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 448/1998, così come definito al punto 3.4.1 del presente regolamento; (per le convenzioni di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 38 _ $C_{C48} = [0,6 \times (VV_A + RD_R)/2] \times Q_M$)

Q_M : Quota millesimale attribuita dalle tabelle millesimali condominiali all'unità immobiliare e relative pertinenze.

ADC : numero durata anni della convenzione;

ATC : numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

4.4.2 **Rimozione vincoli di prezzo su immobili in diritto di superficie**

Relativamente alla rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 1 c.1 del D.M. 151/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$C_{RVS} = C_{RV} \times 0,5$$

Dove:

C_{RVS} : Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie;

4.4.3 **Rimozione vincoli per rimborsi**

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31 comma 49-quater, secondo periodo, della L. 448/1998, per effetto della stipula della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico.

Art. 5 – Procedura

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dei prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, viene avviato su istanza di parte (a richiesta del singolo proprietario), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta e scaricabile dal sito web del Comune.

La domanda dovrà pervenire al Comune di Cerreto Guidi tramite PEC, via posta o cartacea consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazioni per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti.

Il comune, entro 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza completa in ogni sua parte, provvederà a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, PEC, o consegnata direttamente al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente, che resterà invariato per n. 180 giorni a partire dalla ricezione della comunicazione.

Entro i 30 giorni successivi il cittadino dovrà dichiarare su apposito modulo la propria adesione scritta, la preferenza sulla forma dell'atto convenzionale da stipulare (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e la scelta del Pubblico Ufficio Rogante.

Farà seguito la Determinazione Dirigenziale che riepiloga il procedimento e accerta l'entrata in bilancio.

Divenuta esecutiva nei termini di legge, fa seguito la stipula di atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a carico del richiedente.

Il procedimento, salvo sospensioni dei termini per richiesta integrazione documentale, deve espletarsi in massimo n. 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

Art. 6 – Modalità di pagamento

Il pagamento del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli di prezzo potrà essere effettuato:

1. in un'unica soluzione prima della stipula del contratto e comunque entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo;
2. su richiesta di parte, con dilazione di pagamento del corrispettivo fino a un massimo di 18 mesi in un numero massimo di n. 3 rate semestrali, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs n.385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve, a prima richiesta, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 c.c., secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di richiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pagamento della rata.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'art. 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata e la presentazione della polizza fidejussoria nelle modalità sopra descritte.

L'istanza di dilazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del richiedente della comunicazione di determinazione del corrispettivo e il pagamento della prima rata nei successivi 30 giorni.

Il corrispettivo previsto dovrà essere pagato con versamento a favore del Comune di Cerreto Guidi tramite bonifico bancario o mediante la piattaforma digitale PagoPA.

Art. 7 – Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di cui al presente regolamento, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

Art. 8 – Entrata in vigore

Il presente regolamento è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. ___ del

___/___/_____ed è entra in vigore in data ___/___/

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA

Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, determinato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, si fa riferimento quale supporto utile ai fini della valutazione del valore venale delle aree edificabili ai valore OMI, così come di seguito descritto:

- valore OMI medio relativo alla categoria catastale riportata in visura;
- su tale valore si procederà ad un incremento del 10% per riferirsi alle nuove costruzioni;
- su tale valore si procederà ad una diminuzione del 25% per interventi di riforma economica e sociale;
- il valore del terreno su cui insiste il fabbricato viene considerato pari al 20% del valore dello stesso;

$$VV_A = (V_{OMI} \times I \times D) \times I_A \times D_E \times SL$$

Legenda:

VV_A: Valore Venale dell'Area;

V_{OMI}: Valore più aggiornato ricavabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Esso è costituito, con riferimento alla microzona in cui è posto l'immobile e alla categoria catastale;

- nel caso di intervento P.E.E.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;
- nel caso di intervento convenzionato ex art. 18 del D.P.R. 38/2001 dall'importo massimo dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;

I: Incremento del 10%, ovvero 1,1 sul valore O.M.I. per adeguare tali valori alla condizione del "nuovo";

D: Diminuzione pari al 25%, ovvero 0,75 su valore di mercato per interventi di riforma economica e sociale, così come previsto dall'art. 2 comma 89 della L. 244/2007;

IA: Incidenza dell'area, valutata pari al 20% del valore fin qui determinato;

DE: Coefficiente di densità edilizia, serve per ragguagliare il valore ottenuto alla condizione dell'edificato in considerazione dello specifico indice di fabbricabilità.

I coefficienti relativi alla densità edilizia da adottarsi sono i seguenti:

- nel caso di intervento P.E.E.P. o intervento convenzionato ex art 18 D.P.R. 38/2001:
    1. 1,1 ovvero +10% per tipologia singola, bifamiliare o a schiera;
    2. 1,0 ovvero 0% per condomini fino a 4 piani f.t.;
    3. 0,9 ovvero -10% per condomini oltre 4 piani f.t. e fino a 7 piani f.t.;
    4. 0,8 ovvero -20% per condomini oltre i 7 piani f.t.

SL: Superficie lorda dell'area, così come individuata tramite visura catastale sulla base dei criteri di cui al D.P.R. 138/1998, al quale si farà diretto riferimento in assenza di determinazione della superficie nelle visure catastali.

ALLEGATO B

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUE PERTINENZE

Per la determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze valgono le seguenti indicazioni operative:

- la superficie dell'alloggio considerata è quella ricavabile dalle visure catastali; in assenza di essa, la superficie è calcolata secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie;

- per pertinenze dell'unità abitativa devono intendersi i locali stabilmente a servizio dell'alloggio, come:

- cantine, soffitte, magazzini, locali deposito: cat. catastale C2

- posti auto, autorimesse : cat. catastale C6

- tettoie: cat. catastale C7

- qualora nella superficie dell'unità abitativa non sia computato il giardino privato esterno ad essa, la superficie di ragguaglio è calcolata secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138;

- le superfici dei posti auto presenti in autorimessa collettiva sono conteggiate con riferimento al singolo posto auto secondo i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138;

- non sono computate le superfici delle parti comuni riconducibili alla categoria "beni comuni non censibili".

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE di cui al D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)
R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
R/2 - Abitazioni in villino e in villa.
R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.
R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)
P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie. P/3
- Unità immobiliari per funzioni rieducative.
P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)
T/1 - Negozi e locali assimilabili.
T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
T/4 - Pensioni.
T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
T/6 - Stalle, scuderie e simili.
T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi “R” e “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 25%, qualora non comunicanti;
c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
    - per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza

esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo “T”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a. della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
b. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
    - del 25% se non comunicanti;
c. della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 %;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.