



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

## **PIANO per L'EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE**

(Piani di zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167 s.m.i.)

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SU AREE  
CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

(legge 23 dicembre 1998n. 448 articolo 31 commi dai 45 al 50)

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA**

(art. 29, comma undecies -decreto legge 29 dicembre 2011 n. 216 convertito con la legge 14 del 24 /02/ 2012

Il Tecnico Incaricato geom. Andrea Franceschini

**IL DIRIGENTE**

Ing. Remo Veneziani



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**SOMMARIO:**

**CAPO I° - PROCEDIMENTO**

- Articolo 1 - OGGETTO
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE
- Articolo 4 – MODALITA'
- Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

**CAPO II° - DEFINIZIONI**

- Articolo 8 – TIPOLOGIE AMMESSE
- Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (Q)
- Articolo 10 - ONERI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETA'
- Articolo 11- INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)
- Articolo 12- VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)

**CAPO III' - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

- Articolo 13 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO
- Articolo 14 - CONTRIBUTI PUBBLICI.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**CAP. I° - PROCEDIMENTO'**

**Articolo 1 - OGGETTO**

I sotto descritti criteri hanno per oggetto i seguenti atti:

**-la cessione in proprietà** delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), 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.

**-la soppressione dei limiti di godimento** delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, **già concesse in diritto di proprietà** ai sensi dell'articolo 35, della medesima legge n. 865 del 1971

**Articolo 2— BENEFICIARI**

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli Enti che siano proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1, **già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà.**

**Articolo 3—COMUNICAZIONE**

Il Comune di Sansepolcro, a mezzo degli Uffici interessati, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, quindi emetterà apposito "AVVISO PUBBLICO" nelle varie zone della città. In particolare nelle aree del PEEP TRIGLIONE e PEEP SAN LAZZARO, con l'invito a chiedere informazioni e/o presentare domanda presso l'apposito sportello UNICO comunale, istituito presso la sede del Comune sita in via Matteotti, 1.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**Articolo 4 — MODALITA'**

A seguito della pubblicazione di specifico Avviso Pubblico, tutti gli interessati potranno inviare al Comune apposita richiesta di adesione.

Le richieste, sia di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o di soppressione dei limiti di godimento, devono essere presentate utilizzando in via esclusiva, l'apposita modulistica scaricabile dal sito del Comune .

Alla richiesta dovrà essere allegata una autocertificazione, redatta ai sensi degli art.li 38 e 47 del D.P.R. 28.12.2000'n°445, attestante la proprietà dell'alloggio o di altra unità immobiliare a diversa destinazione.

**IL COMUNE:**

- nei sessanta (60) giorni successivi alla presentazione della richiesta il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.
- entro i suddetti sessanta giorni comunicherà, con raccomandata con ricevuta di ritorno, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio.
- il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

**IL BENEFICIARIO INTERESSATO**

- entro 60 giorni dalla data del ricevimento dell'importo del corrispettivo, dovrà comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune , pena la decadenza della offerta; è fatta salva comunque la possibilità per l'interessato, di presentare una nuova istanza.
- contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà, versare una caparra pari al 20% del corrispettivo comunicato, a titolo di anticipo e nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire .Sarà cura del Responsabile del procedimento, all'uopo incaricato dal Dirigente, comunicare al beneficiario, il giorno e l'ora per la stipula del rogito notarile, che dovrà essere stipulato non oltre 180 giorni dall'avvio del procedimento.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**AGEVOLAZIONE**

- le richieste che perverranno al servizio urbanistica entro 365gg (trecentosessantacinque). dalla data della pubblicazione dello specifico “Avviso Pubblico”, avranno diritto ad uno sconto del 19,5%.

**PENALE**

Il beneficiario, una volta accettato il corrispettivo, può rinunciare all'accettazione medesima ed interrompere il procedimento, ma tale rinuncia che dovrà avvenire con specifica comunicazione a mezzo raccomandata ar, comporterà la perdita dell'anticipo già versato, che sarà incamerato nelle casse del Comune.

**Articolo 5- ATTI DI TRASFORMAZIONE**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la soppressione dei limiti di godimento, sarà formalizzata con atto notarile registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono traccia per il rogante, non vincolante, fatta salva la sostanza del negozio.

**Articolo 6 — SPESE**

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione di tutti i vincoli convenzionali, sono a carico del proprietario richiedente.

**Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo, caparra compresa, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale, previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune.

La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

nell'atto stesso.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

## **CAPO II° - DEFINIZIONI**

### **Articolo 8 – TIPOLOGIE AMMESSE**

Sono ammesse alle modalità di trasformazione in oggetto dei presenti criteri, tutte quelle esistenti nelle aree PEEP di Triglione e San Lazzaro, nello specifico quelle di : Edifici unifamiliari, aggregati, a schiera e condominiali;

### **Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (Q)**

La quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, oggetto di domanda, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta **dividendo la superficie commerciabile della medesima unità immobiliare con la superficie commerciabile complessiva** del fabbricato di cui fa parte



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**Articolo 10- ONERI**

**DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

Per oneri di concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione. **È esclusa in ogni caso la retrocessione**, dal Comune ai proprietari degli edifici, delle somme già versate da questi ultimi o portarle in detrazione, **dal conteggio del corrispettivo**, calcolato secondo le modalità di cui all'art.13 dei presenti criteri.

**Articolo 11 - INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)**

Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La verifica di tale incremento sarà eventualmente utilizzata per la variazione delle percentuali di cui all'art. 13 dei presenti criteri, per la valutazione e fissazione del corrispettivo nel bilancio annuale.

**Articolo 12 - VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)**

Il valore venale delle aree, riferibile alla superficie commerciabile del fabbricato, secondo il contenuto dei presenti criteri, è determinato nella capitalizzazione della rendita catastale come valore venale dell'immobile.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

**Articolo 13 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

Per la determinazione del corrispettivo dovuto, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree e/o lo scioglimento anticipato dei vincoli gravanti sulle aree concesse in proprietà, ricomprese nei piani approvati ai sensi della Legge n° 167/1962 e/o delimitate ai sensi della Legge n° 865/1971, la valutazione viene espressa con l'applicazione di una percentuale sul valore dell'immobile costruito, determinato sulla base della rendita catastale.

Al fine di non creare disparità di valutazione, nonché unificare e semplificare le procedure applicative dei corrispettivi, si ritiene opportuno determinare in via equitativa, il valore della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la soppressione del limite di godimento degli alloggi, **come percentuale sul valore catastale determinato per l'immobile.**

Così facendo, nella determinazione dei corrispettivi, vengono ad essere valutati elementi qualitativi e significativi al fine del valore dell'immobile, come: la tipologia degli edifici (vedi art.8 del presente regolamento), l'ubicazione degli insediamenti in ambito territoriale delle due distinte aree PEEP (Triglione e San Lazzaro), l'ampiezza delle aree e la loro configurazione planimetrica, la funzionalità delle infrastrutture e la distanza delle aree dalle attrezzature di quartiere e cittadine.

La rendita catastale infatti, tiene già in considerazione gran parte degli elementi caratterizzanti sopra esposti, che incidono in modo diretto sul valore commerciale dell'immobile, oltre che costituire un parametro oggettivo determinato dall'Agenzia del Territorio, di per se, non soggetto a stima, rivalutazione monetaria od altro.





**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

Per quanto sopra sono definite le seguenti percentuali :

- 1) **Trasformazione del diritto di superficie in proprietà.** Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **6%** del valore catastale dell'immobile;
- 2) **Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e contestuale soppressione dei limiti di godimento degli alloggi.** Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **10%** del valore catastale dell'immobile;
- 3) **Soppressione dei limiti di godimento degli alloggi costruiti in aree convenzionate, già cedute in proprietà.** Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **5%** del valore catastale dell'immobile;
- 4) **L'importo del corrispettivo, risultante dall'applicazione delle percentuali definite ai punti 1)-2)-3), è da incrementare, proporzionalmente agli anni mancanti al termine di validità dell'originaria convenzione, con l'applicazione di un coefficiente pari allo 0.005 annuo. Pertanto si ottiene che:**

**Corrispettivo totale = Corrispettivo percentuale + (corrispettivo percentuale x 0,005x numero degli anni residui)**

Il costo unitario delle aree, deducibile dall'applicazione del suddetto procedimento, non dovrà essere maggiore di quello stabilito annualmente dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento delle trasformazioni di cui del presente Regolamento.

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, o la loro detrazione dai corrispettivi determinati, di somme già versate da questi ultimi come oneri di concessione del diritto di superficie.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

E'fissata in € 1.500,00 (millecinquecento) la somma minima dovuta in ogni caso, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la soppressione dei limiti di godimento degli edifici costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà, onde coprire le spese di procedura, qualora i corrispettivi, come sopra determinati, siano inferiori a tale cifra.

Si precisa che le percentuali ed il coefficiente, definiti ai punti n. 1-2-3-4 del presente articolo, da utilizzare per la determinazione dei corrispettivi, potranno essere rivisti annualmente dalla Giunta Comunale, in analisi delle condizioni di mercato, eventuali nuove disposizioni legislative e in considerazione delle modificazioni dell'indice ISTAT, in ordine all'approvazione del bilancio comunale.

**Articolo 14 — CONTRIBUTI PUBBLICI**

La trasformazione, del diritto di superficie in diritto di proprietà o la soppressione dei limiti di godimento degli edifici costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà, non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi, in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione, alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta di trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Il Tecnico incaricato: geom. Andrea Franceschini

**IL DIRIGENTE**  
**Ing. Remo Veneziani**



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

SEGUONO MODELLI ALLEGATI



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - www.comune.sansepolcro.ar.it

Modello di domanda

Al Comune di SANSEPOLCRO

Oggetto; Legge 23 dicembre 1998 n, 448, articolo 31, commi 45 e seguenti.  
Trasformazione aree PEEP.

**DOMANDA**

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;  
 Soppressione dei limiti di godimento delle aree già cedute in diritto di proprietà; Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di:

proprietario

Il comproprietario con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione \_\_\_\_\_ sita in Sansepolcro, via \_\_\_\_\_ interno n. \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_, distinta al catasto fabbricati foglio n. \_\_\_ particella n\_\_ sub. n. \_\_\_ (unità principale), sui); n. \_\_ (autorimessa, cantina), corrispondente a \_\_\_ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Sansepolcro in:

diritto di superficie;

diritto di proprietà;

**CHIEDE**

a norma delle vigenti disposizioni in materia:

la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

la soppressione dei limiti di godimento;

**DICHIARA**

Che l'alloggio e relative pertinenze, come in premessa individuato:



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - www.comune.sansepolcro.ar.it

- non ha fruito di contributi pubblici per la sua costruzione;
- ha fruito di contributi pubblici per la sua costruzione.

In quest'ultimo caso i contributi sono stati concessi da \_\_\_\_\_ in:

- conto capitale;
- conto interessi per la durata del mutuo concesso per anni \_\_\_\_\_ a far data dal

**ALLEGA**

- copia dell'atto di provenienza (obbligatorio);
- planimetria catastale;
- tabella millesimale;
- documenti relativi al contributo pubblico per la costruzione dell'alloggio.
- autocertificazione ai sensi del DPR 28.12.2000 n.445 art.li 38-47(obbligatoria);

Sansepolcro , li

In fede

---

---



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - www.comune.sansepolcro.ar.it

Modello di accettazione

Al Comune di Sansepolcro

Oggetto: Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti.  
Trasformazione aree PEEP.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_, in qualità di:

proprietario

comproprietario con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_,

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente ai sensi e per gli effetti degli articoli 38/47 del DPR 28.12.2000 n.445;

- dell'unità immobiliare a destinazione \_\_\_\_\_ sita in Sansepolcro, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ interno n. \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_ distinta al catasto fabbricati foglio n. \_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_ sub. n. \_\_\_\_ (unità principale), sub. n. \_\_\_\_ (autorimessa, cantina), corrispondente a \_\_\_\_\_ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Sansepolcro in:

diritto di proprietà;

diritto di superficie;

**DICHIARA/NO DI ACCETTARE**

Il corrispettivo determinato in €... per la trasformazione dei diritti immobiliari dell'immobile innanzi descritto.

**INFORMA**

- che per la stipula nomina il dott. \_\_\_\_\_ NOTAIO in ..... con studio in .....



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**PRENDE ATTO**

- che la propria rinuncia espressa (con raccomandata ar ) di quanto sopra , comporta la perdita dell'anticipo già versato, pari al 20% del corrispettivo determinato, che sarà incamerato nelle casse del Comune.

- che l'atto notarile dovrà essere stipulato entro 180 giorni dall'inizio del procedimento, pena la eventuale rivalutazione del corrispettivo già determinato ed accettato.

Sansepolcro, li

In fede

---

---





**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

Modello di contratto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

**Contratto per la cessione in proprietà' dell'area compresa nel P.E.E.P. del  
Comune di Sansepolcro già concessa in diritto di superficie.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
dell'anno \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
avanti a me Dr. \_\_\_\_\_ sono presenti: il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ c.f. residente a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
il signor signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ il quale interviene nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del  
Comune di \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

in esecuzione della determina n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario di un alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di superficie.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio \_\_\_\_\_  
n u m e r o \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_ e sito in via \_\_\_\_\_ n.c. \_\_\_\_\_
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data \_\_\_\_\_ una convenzione a magistero del notalo \_\_\_\_\_ iscritto nel registro notarile di \_\_\_\_\_
- che il comune di Sansepolcro ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza ai condomini che hanno accettato tale proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cedibilità in piena proprietà ai sensi dell'articolo 3 comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - www.comune.sansepolcro.ar.it

- che si allega al presente atto la seguente documentazione

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

**Art. 1**

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

**Art. 2**

(Cessione in proprietà)

Il Comune di Sansepolcro ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. \_\_\_\_\_ che acquista per la quota di \_\_\_\_ /millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Sansepolcro distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio numero \_\_\_\_\_ subalterno \_\_\_\_\_ e sito in via \_\_\_\_\_ n.c. \_\_\_\_\_ e al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera

\_\_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto,

rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_ dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

**Art 3**

(Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari a lire \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_) ottenuto dall'applicazione dei vigenti criteri per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.

Di tale somma, che il Comune di Sansepolcro dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Sansepolcro a titolo di conguaglio.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

**Art. 4**

**(Effetti della cessione)**

La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

In conseguenza della presente cessione gli alloggi e accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio \_\_\_\_\_ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Sansepolcro prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

**Art. 5**

**(Trascrizione del contratto)**

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente.

Il contratto è soggetto, ai sensi della legge n. 549/95, articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

La cessione inoltre, poiché operata da un Comune, non comporta l'applicazione dell'INVIM.





**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

**UFFICIO URBANISTICA**

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

....., località ....., via ..... comparto peep n ....., lotto n....., censito al N.C.T. del Comune di ....., foglio n....., mappale n..... r di are ....., stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 per la realizzazione-di un edificio ad uso e relative attrezzature di pertinenza sito in ....., via ..... , costituito da numero ..... alloggi/unità immobiliari, ciascuno con accessorio vano cantina ed autorimessa (solo per abitazione);

- che tale fabbricato è stato costruito sulla base di concessione edilizia rilasciata dal Comune di ..... in data ..... di protocollo generale n. .... pratica n.....
- che i sopraindicati soggetti sono proprietari di alloggi, con relative autorimesse ed accessori (solo per abitazione), siti in Comune di ....., facenti parte del suddetto edificio avente accesso da via ....., agli stessi pervenuti in forza dei seguenti acquisti:
  - rogito a magistero ....., registrato ....., trascritto ....., portante acquisto da parte del sig. .... di appartamento/unità immobiliare posto al ..... piano, composto da ..... con accessori ....., beni censiti al catasto fabbricati di . ..... al foglio .... , con i mappali ..... beni che partecipano per la quota di ..... millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
  - rogito a magistero ....., registrato ....., trascritto ....., portante acquisto da parte del sig. .... di appartamento/unità immobiliare posto al ..... piano, composto da ....., con accessori ....., beni censiti al catasto fabbricati di ..... al foglio .. , con i mappali ..... ; beni che partecipano per la quota di ..... millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
- che la legge 17/02/1992 n. 179 (articolo 23 comma 2) ha abrogato i commi dai quindicesimo al diciannovesimo dell'articolo 35 legge 22/10/1971 n, 865 e che la legge 28/12/1995 n. 549 (articolo 3 comma 78) ha disposto che le convenzioni ai sensi dell'articolo 35 legge 865/71, stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17/02/1992 n. 179, possono essere modificate, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma 77;



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

- che, nonostante il generico richiamo alla "soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali", si deve interpretare il dettato normativo come esteso a
- tutti i vincoli, limiti ed obblighi previsti dagli abrogati commi (dal 15° al 19°) dell'articolo 35 Legge 865/71;
- che il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, nel senso pieno sopra specificato, viene determinato ai sensi del comma 77 dell'articolo 3 legge 549/95, nell'interpretazione autentica fornita dal comma 61 dell'articolo 3 della legge 662/96;
- che il Comune di Sansepolcro intende riconoscere la possibilità di sopprimere i
- limiti di godimento previsti nelle concessioni di cui alla legge 865/1971, secondo
- quanto stabilito dalla legge 448/1998, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei rispettivi proprietari, come previsto dalla deliberazione del CC/GC n
- Premesso quanto sopra,
- da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti, in proprio e nell'indicata veste, si conviene e stipula quanto segue:
- ARTICOLO 1 - Il Comune di Sansepolcro acconsente, ai sensi della legge 448/1998,
- alla soppressione dei vincoli, delle limitazioni e gli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'articolo 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge
- 22.10.1971 n. 865, recepiti nella convenzione stipulata a magistero del notaio  
in data        rep   ., registrato a        il        al n
- trascritto a        il        all'articolo   , convenzione in premessa citata ed espressamente richiamata, come parte integrante, nei citati rogiti di acquisto delle
- porzioni di cui sopra e precisamente relativi agli immobili in premessa descritti.
- In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei comparenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti
- Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a magistero del notaio    in data
- Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

*UFFICIO URBANISTICA*

Sede: Via Matteotti 1, 52037 SANSEPOLCRO - Tel. 0575-7321 - Fax 0575-732263  
C.F. 00193430519 - [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it)

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, vincoli ed obblighi di cui all'articolo 1, calcolato in conformità a quanto previsto ai sensi dei commi 46 e 48 dell'articolo 31 della legge 23,12,1998 n. 448, è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente:

Euro ..... per il sig .....

– Euro ..... per il sig .....

Il Comune di Sansepolcro, come sopra rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai suindicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente come risulta da quanto segue:

– per il sig ..... mediante .....

– per il sig ..... mediante .....

rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza, con rinuncia ad ogni conseguente diritto e con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 3 - Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Sansepolcro

ARTICOLO 4 - Il presente contratto verrà trascritto presso l'Ufficio del Territorio di ..... - Servizio di pubblicità immobiliare - a spese delle singole parti proprietarie.

ARTICOLO 5 - Le spese del presente atto é conseguenti sono a carico dei singoli proprietari degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/95 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo stesso atto sostanziale -integrazione e modifica della convenzione urbanistica stipulata ai sensi di tale ultima normativa di cui al citato rogito registrato e non costituisce per il Comune cedente agli effetti dell'I.V.A. operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del gale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono.