

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE  
DEI VINCOLI RESIDUI PER LE AREE PEEP GIA' IN DIRITTO DI PROPRIETA'  
GUIDA SULLA PROCEDURA E SUL METODO DI CALCOLO PER LA  
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

**PROCEDURA PRELIMINARE**

1. Sono indispensabili i seguenti documenti, che devono essere forniti dal richiedente:
  - a) copia della Convenzione PEEP originaria;
  - b) copia dell'Atto di Compravendita dell'alloggio;
  - c) Tabella dei millesimi di proprietà.
  
2. Contattare l'Ufficio Urbanistica per il deposito ed una prima verifica delle completezza della suddetta documentazione. Dovranno essere forniti all'Ufficio il recapito di residenza e telefonico dei richiedenti.
  
3. L'Ufficio Urbanistica, a seguito dell'esame della documentazione, vi contatterà per comunicarvi se è possibile attivare l'ITER AMMINISTRATIVO depositando l'Istanza al Ufficio Protocollo Comunale.

**ITER AMMINISTRATIVO**

1. Dovrà essere depositata al protocollo Comunale la seguente documentazione:
    - Istanza di attivazione del procedimento, con allegata fotocopia di un documento di identità:
      - A) Istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su aree PEEP;
      - B) Istanza per la modifica dei vincoli di convenzione su area PEEP già ceduta in proprietà;
    - 1 marca da bollo del valore di € 14,62 da allegare all'istanza;
    - copia della Convenzione PEEP originaria;
    - copia dell'Atto di Compravendita dell'alloggio;
    - Tabella dei millesimi di proprietà o semplice suddivisione proporzionale sottoscritta da tutti i comproprietari;
    - richiesta del certificato di destinazione urbanistica (solo per Istanza A di trasformazione del diritto di superficie in proprietà).
  
  2. Il Comune provvederà, entro 30 giorni dalla presentazione dell'Istanza di attivazione del procedimento, a comunicare al richiedente la determinazione ufficiale del corrispettivo, richiedendo l'accettazione formale del corrispettivo determinato ed il versamento del 50% del corrispettivo determinato entro 30 giorni dal ricevimento della medesima comunicazione.
  
  3. Il richiedente dovrà depositare in Comune l'accettazione formale dell'Istanza corredata dalla dimostrazione dell'avvenuto versamento del 50% del corrispettivo.
  
  4. Il Comune provvederà a trasmettere al richiedente il provvedimento che consentirà la Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà o l'eliminazione dei vincoli residui per le aree Peep già in diritto di proprietà.
  
  5. Il richiedente dovrà comunicare il nominativo del notaio, concordare la data per la stipula dell'Atto notarile, e versare il restante 50% del corrispettivo.
  
  6. stipula dell'Atto notarile.
-

## **Nota a chiarimento:**

---

### **Tabella dei millesimi di proprietà:**

Definizione: la tabella dei millesimi di proprietà rappresenta le quote di proprietà nel condominio, ossia il rapporto tra il valore delle singole unità immobiliari rispetto a quello dell'intero edificio.

Scopo: la tabella dei millesimi di proprietà è utilizzata per la ripartizione delle spese necessarie al godimento delle parti comuni, per il calcolo delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle Assemblee e per l'approvazione delle delibere.

E' la tabella fondamentale del Condominio.

---

### **Suddivisione proporzionale:**

In assenza della tabella dei millesimi di proprietà, allo scopo di individuare il rapporto tra il valore delle singole unità immobiliari rispetto a quello dell'intero edificio, può essere sufficiente una semplice suddivisione proporzionale.

L'importante è che, qualsiasi sia la forma della suddivisione, la stessa sia datata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

Avvertenza: se mancano le tabelle millesimali ed i comproprietari sono d'accordo per una indicazione proporzionale, la stessa può essere determinata anche da loro direttamente, senza l'ausilio di alcun tecnico e senza imposta di bollo o simili.

L'importante è che sia sottoscritta da tutti.

Se un proprietario vuole la ripartizione e gli altri non la vogliono, si dovrà ricorrere al giudice che obbligherà i resistenti.

---

---

**METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

1. Si applica la seguente formula:

$$C = [ [ Vv + (Rd \times 10) ] : 2 \times 0,6 - I ] \times \text{millesimi di propriet\`a}$$

dove:

C: corrispettivo da versare

Vv: valore di mercato del terreno di riferimento

<b>Valore di mercato del terreno di riferimento</b>		
Ubicazione terreno	tipologia edilizia	piu' probabile valore (euro/mq.)
Villafranca:	Bifamiliari	300,00
	Case a schiera	280,00
	Appartamenti	260,00
Dossobuono:	Bifamiliari	290,00
	Case a schiera	280,00
	Appartamenti	260,00

Rd: reddito dominicale del terreno

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

Millesimi di propriet\`a: Millesimi di propriet\`a come da Tabelle condominiali

**METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RESIDUI PER LE AREE PEEP GIA' IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

1. Si applica la seguente formula:

$$C = [ Vv + (Rd \times 10) ] : 2 \times 0,6 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare

Vv: valore di mercato del terreno di riferimento

<b>Valore di mercato del terreno di riferimento</b>		
Ubicazione terreno	tipologia edilizia	piu' probabile valore (euro/mq.)
Villafranca:	Bifamiliari	300,00
	Case a schiera	280,00
	Appartamenti	260,00
Dossobuono:	Bifamiliari	290,00
	Case a schiera	280,00
	Appartamenti	260,00

Rd: reddito dominicale del terreno

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

2. Poi si applica la seguente formula:

$$C \times \text{coefficiente} \times \text{millesimi di proprietà}$$

C: corrispettivo determinato come sopra determinato

Coefficiente: coefficiente in %

<b>Coefficiente</b>		
ubicazione immobile	tipologia edilizia	Coefficiente in %
Villafranca:	Bifamiliari	30 %
	case a schiera	20 %
	Appartamenti	15 %
Dossobuono:	Bifamiliari	20 %
	case a schiera	15 %
	Appartamenti	10 %

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà come da Tabelle condominiali