



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA
Provincia di Arezzo

REGOLAMENTO

PER LA TRASFORMAZIONE

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE

CONVENZIONI PIP

ART. 3 COMMA 64 DELLA L 662/96.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 29/04/2026

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) delimitati ai sensi dell'art. 27 della L 865/71, così come disposto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, così come modificato dalla art. 11 della L 273/02.

ART. 2 – SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione sono i proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei PIP, concesse in diritto di superficie, che possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'intera area, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, così come modificato dalla art. 11 della L 273/02.

2. Di norma non è ammessa la cessione del diritto pro quota, ma solo sull'intero lotto originariamente convenzionato.

ART. 3 – TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

1. Secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 64 della L 662/96, i proprietari di immobili posti in area PIP, possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 5.

2. La proprietà acquisita non può essere trasferita a terzi nei **5 (cinque) anni successivi alla stipula dell'atto di trasformazione.**

ART. 4 – PROCEDURE

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio competente reperibili nel sito istituzionale dell'Ente, allegando la seguente documentazione in copia:

- a) documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- b) atto di convenzionamento del lotto su cui è costruito l'immobile ed eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) visura catastale e planimetria catastale degli immobili e delle pertinenze;
- d) qualunque altro documento o chiarimento, ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, ai fini della conclusione del procedimento.

2. Il Comune, entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 1, provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta sospende il termine suddetto. Dalla data di integrazione degli atti richiesti continuerà a decorrere il termine per il calcolo del corrispettivo. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'Ente.

3. Il richiedente, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera, indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento ed il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 60 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.

4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali.

ART. 5 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 64, della Legge 662/1996 e dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/1998, il corrispettivo è determinato quale differenza tra il valore venale ridotto del terreno e il corrispettivo originario rivalutato.

2. Il corrispettivo è determinato secondo la seguente formula:

$$\text{CORR} = \text{Vvt}_{\text{rid}} - \text{CS}_r$$

ovvero:

$$\text{CORR} = [(\text{SL} \times \text{IE} \times \text{VOMI} \times \text{iA})] - \text{CS}_r$$

VALORE VENALE DEL TERRENO

Il valore venale del terreno è determinato in relazione alla capacità edificatoria del lotto e ai valori di mercato OMI, secondo la seguente formula:

$$\text{Vvt} = \text{PE} \times \text{VOMI} \times 0,25$$

dove:

$$\text{PE} = \text{SL} \times \text{IE}$$

DEFINIZIONI

a) **SL (Superficie lotto)**

Superficie fondiaria del lotto oggetto di trasformazione.

b) **IE (Indice edificatorio)**

Parametro urbanistico espresso in mq/mq.

c) **PE (Potenzialità edificatoria)**

Pari a: $\text{PE} = \text{SL} \times \text{IE}$

d) **VOMI (Valore OMI)**

Valore medio di mercato OMI, determinato come media tra valore minimo e massimo per destinazione urbanistica omogenea.

e) **iA (Incidenza area)**

Parametro fisso pari a **0,25**, rappresentativo dell'incidenza del terreno sul valore del costruito.

f) **CS_r (Corrispettivo rivalutato)**

Importo originariamente versato al Comune, rivalutato ISTAT FOI dalla stipula della convenzione alla data dell'istanza

ART. 6 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 5, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, possono effettuare il pagamento in un'unica soluzione ovvero avvalersi della modalità di pagamento rateale disciplinata nei commi seguenti.

2. Il pagamento in un'unica soluzione dovrà essere effettuato tramite PagoPA o altri metodi di pagamento tracciabili, almeno 7 (sette) giorni prima della stipula dell'atto notarile.

3. In alternativa, è ammessa la rateizzazione del corrispettivo, previa prestazione di idonea fideiussione a garanzia dell'importo dovuto.

4. Il pagamento rateale è così articolato:

- corresponsione del **10% dell'importo complessivo** all'atto dell'accettazione del corrispettivo;
- corresponsione di un ulteriore **10% al momento del rogito** della convenzione di trasformazione;
- il restante **80% suddiviso in rate trimestrali o semestrali di pari importo**, maggiorate degli interessi calcolati al tasso legale vigente.

5. Il debito dovrà essere integralmente estinto entro un termine massimo di **3 (tre) anni dalla data del rogito**.

6. La fideiussione deve garantire l'intero importo residuo, comprensivo di interessi e di eventuali oneri accessori, fino all'integrale estinzione del debito.

7. In caso di mancato, ritardato o parziale pagamento anche di una sola rata entro i termini stabiliti, il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione; conseguentemente, l'intero importo residuo diviene immediatamente esigibile e il Comune può procedere, senza necessità di preventiva diffida, all'escussione della fideiussione, fatto salvo ogni ulteriore diritto o azione a tutela dell'Ente.

8. In caso di mancata stipula dell'atto notarile per rinuncia da parte del proprietari/assegnatario, quest'ultimo può chiedere la restituzione di quanto già versato che verrà da parte del comune entro 3 mesi dalla richiesta.

ART. 7 – DIRITTI DI SEGRETERIA

1. La presentazione dell'istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria ai sensi del Regolamento Comunale per il pagamento dei diritti di segreteria relativi alle pratiche edilizie, urbanistiche e ambientali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 31/07/2025.

2. Il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà su aree PIP è ricondotto alla voce **"Determinazione del prezzo di cessione di alloggi P.E.E.P. e/o svincoli"** di cui all'Allegato A della deliberazione C.C. n. 48/2025, in quanto procedimento analogo di valorizzazione e trasformazione di diritti su aree pubbliche convenzionate.

3. Il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate (PagoPA), indicando nella causale: **"Diritti di segreteria – Trasformazione del diritto di superficie in proprietà PIP – [Cognome e Nome / Ragione Sociale]"**.

4. I diritti di segreteria non sono rimborsabili in caso di rinuncia o mancata conclusione del procedimento per cause imputabili al richiedente.

ART. 8 – SPESE

1. Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, nonché di tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ART. 9 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore nei termini indicati ai sensi dell'art 134, D.Lgs. 267/2000.