

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA APPROVATI AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELLA LEGGE 865/71.

AVVISO PUBBLICO

L'Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 17/07/2020 ha approvato il valore venale delle aree fabbricabili per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione, per i soggetti aventi titolo, relativamente agli immobili detenuti in regime di diritto di superficie compresi nei Piani di Zona P.D.Z. n. 1 "Polveriera", P.d.Z. n. 2 "Bagni di Tivoli (Tivoli Terme)", P.D.Z. n. 3 "Villa Adriana", P.D.Z. n. 4 "Ripoli".

Tali valori sono stati così definiti:

- Polveriera: 30,67 euro al metro quadro;
- Bagni di Tivoli (Tivoli Terme): 161,24 euro al metro quadro;
- Villa Adriana: 161,24 euro al metro quadro;
- Ripoli: 189,69 euro al metro quadro

Relativamente al P.d.Z. n. 2 "Tivoli Terme", sono esclusi dai procedimenti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, gli immobili edificati dall'Ex Cooperativa Conti, che seguiranno un diverso iter finalizzato alla loro valorizzazione.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1964 del 27/10/2021, il Dirigente del Settore VII ha approvato gli schemi di istanze che i richiedenti devono presentare all'Ente, a seconda del procedimento che intendono attivare (trasformazione, affrancazione vincoli, trasformazione e affrancazione).

Con Determinazione Dirigenziale n. 2539 del 20/10/2023 il Dirigente del Settore VII, nel prendere atto del provvedimento regionale che ha reso esecutivo il procedimento di permuta avente ad oggetto le aree appartenenti al demanio civico del Comune di Tivoli e ricadenti all'interno dell'ambito territoriale del Piano di Zona n. 2 "Bagni di Tivoli" (Tivoli Terme), accertando dunque che le aree comprese all'interno di detto Piano di Zona non sono attualmente gravate dal vincolo di Uso Civico, ha disposto l'avvio dei procedimenti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, relativamente agli immobili appartenenti al Piano di Zona n. 2 "Bagni di Tivoli" (Tivoli Terme), da espletare con le medesime modalità già vigenti per i restanti Piani di Zona presenti sul territorio comunale, disponendo l'utilizzo degli schemi di istanza (modelli A, B e C) e di contratto (allegati 1, 2, e 3), già approvati tramite la sopra richiamata Determinazione Dirigenziale n. 964 del 27/10/2021, con cui era stato dato avvio alle procedure in argomento relativamente ai restanti Piani di Zona presenti sul territorio comunale.

Con successiva determinazione dirigenziale n. 2481 del 19/09/2024 è stata recepita l'intervenuta modifica normativa della legge 448/1998, art. 31 ed approvati gli schemi aggiornati di atti notarili da utilizzare a seconda del procedimento attivato.

Ai sensi dell'art. 31 della L.448/1998, il Comune risponde entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza, pervenendo alla definizione della procedura.

PROCEDIMENTO

I soggetti aventi titolo potranno presentare istanza al Comune di Tivoli con le seguenti modalità:



Comune di Tivoli

- A. compilare la domanda redatta su modulistica predisposta e approvata dall'Ente (scaricabile al link in fondo alla pagina), allegando la documentazione obbligatoria, a pena di archiviazione, in essa richiesta:
- Visura e planimetria catastale dell'alloggio e delle relative pertinenze, con attestazione della superficie catastale distinta per categorie (residenziale e pertinenziale), sottoscritta da professionista abilitato;
 - Copia dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio e relative pertinenze;
 - Tabelle millesimali di proprietà generale dell'immobile e relativo atto condominiale di approvazione;
 - Copia ricevuta di versamento degli oneri di concessione del diritto di superficie previsto in convenzione;
 - Copia ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria per la procedura richiesta;
 - Fotocopia documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità del richiedente/richiedenti.
- B. presentare l'istanza al Settore VII – Ufficio Patrimonio tramite:
- posta elettronica certificata all'indirizzo pec: info@pec.comune.tivoli.rm.it
 - consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Tivoli, sito in Piazza del Governo n. 2, in orari d'ufficio, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico come reperibili sul sito istituzionale.

I corrispettivi per i **diritti di istruttoria** relativi ai procedimenti ammontano a:

- € 400,00 per la sola istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili edificati in diritto di superficie ed edilizia economica e popolare agevolata e/o finanziata, attività propedeutiche, calcolo e comunicazioni, fino al rogito (con specifica esclusione dello svincolo del prezzo massimo di vendita/affitto);
- € 200,00 per la sola istanza di svincolo di prezzo massimo di vendita/affitto;
- € 600,00 per la istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili edificati in diritto di superficie e contestuale svincolo di prezzo massimo di vendita/affitto.

Le somme potranno essere versate con le seguenti modalità:

su **C/C bancario** presso la Tesoreria Comunale – Banca Intesa San Paolo, agenzia con sede in Piazza Santa Croce, n. 15 - CAP 00019 Città Tivoli (RM)

- recandosi allo sportello con assegno circolare intestato a “Tesoreria del Comune di Tivoli”.
- attraverso bonifico Codice **IBAN IT 76Z0306939450100000046023**

La causale del versamento dei diritti di istruttoria deve recare la dicitura “Capitolo 425 art. 7 Diritti Istruttoria Trasformazione Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e/o Svincolo Prezzo Massimo di vendita/locazione”.

L'Ufficio Patrimonio provvederà ad istruire la pratica nei termini di legge, verificando la documentazione pervenuta e, se completa, ad effettuare il calcolo per la determinazione del corrispettivo.

Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, l'Ufficio provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti che dovranno pervenire entro i successivi 15 giorni. La richiesta interrompe il termine suddetto, e dalla data di integrazione degli atti richiesti, decorrono i nuovi termini. Decorso inutilmente 90 giorni senza che l'interessato faccia pervenire le integrazioni richieste, la pratica sarà archiviata senza ulteriore comunicazione.



Comune di Tivoli

Al termine dell'istruttoria, l'Ufficio Patrimonio comunica l'importo del corrispettivo che dovrà essere versato dal richiedente e le relative modalità di pagamento incluso il piano rateale, qualora l'istante abbia optato per il pagamento in forma rateizzata.

I corrispettivi di trasformazione e/o di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, potranno essere versati con le seguenti modalità:

su **C/C bancario** presso la Tesoreria Comunale – Banca Intesa San Paolo, agenzia con sede in Piazza Santa Croce, n. 15 - CAP 00019 Città Tivoli (RM)

- recandosi allo sportello con assegno circolare intestato a "Tesoreria del Comune di Tivoli"
- attraverso bonifico Codice **IBAN IT 76Z0306939450100000046023**

La causale del versamento dei corrispettivi deve recare la dicitura "Capitolo 756/100 Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà P.d.Z. L. 167/62 e 865/71".

A seguito del ricevimento della comunicazione dell'importo da versare, determinato dall'Ufficio, il richiedente entro il termine perentorio di 30 giorni dovrà inviare al Settore VII - Ufficio Patrimonio la formale accettazione, allegando alla stessa copia della ricevuta di versamento del corrispettivo dovuto al Comune, così come determinato dall'Ufficio. Il modello per l'accettazione del richiedente sarà allegato alla comunicazione che definirà l'importo da pagare.

Qualora il richiedente abbia optato per il pagamento in forma rateizzata, dovrà effettuare ed allegare all'accettazione il pagamento della prima rata, con le modalità sopra riportate, e originale della garanzia fideiussoria, avente le seguenti caratteristiche:

- essere rilasciata da primarie imprese bancarie o assicurative operanti nel territorio nazionale, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività;
- la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata;

Dovrà essere resa una garanzia fideiussoria per ogni istanza presentata.

Dalla data di ricezione della comunicazione tramite cui il Comune di Tivoli rende noto al soggetto che presenta l'istanza l'importo del corrispettivo che dovrà essere versato, il richiedente dovrà dare riscontro alla stessa entro il termine di 30 giorni. La mancata risposta entro tale termine sarà considerata come rinuncia formale e pertanto il procedimento sarà considerato concluso e i diritti versati a corredo dell'istanza saranno trattenuti dall'Ente per l'attività istruttoria espletata.

La cessione in piena proprietà delle aree e/o l'affrancazione dai vincoli convenzionali saranno stipulate secondo gli schemi tipo approvati con la Determinazione Dirigenziale n.1964 del 27/10/2021, confermati con la Determinazione Dirigenziale n. 2539 del 20/10/2023 e n. 2481 del 19/09/2024, fatte salve le modifiche ritenute necessarie dal Notaio/Dirigente firmatario in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche di carattere tecnico e formale dirette ad una migliore redazione degli atti.

In caso di richiesta di pagamento in forma rateizzata, la stipula dell'atto potrà essere effettuata solo dopo il pagamento della prima rata.

La stipula degli atti avverrà presso la casa comunale, salvo diverse disposizioni, e la data sarà determinata dall'Ufficio competente. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri previsti (spese notarili, catastali, ipotecarie, imposta di registro, di bollo e di voltura, se ed in quanto dovute, e tutte quelle inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione).

La procedura si conclude con la sottoscrizione dell'atto notarile, da stipularsi alla presenza delle parti presso la sede del Comune di Tivoli entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione del richiedente.



Comune di Tivoli

UFFICI E CONTATTI

Ufficio Patrimonio – Settore VII

Responsabile del procedimento Dott. Riccardo Rapalli

Orari: L'Ufficio riceve solo previo appuntamento, nelle giornate di martedì e giovedì negli orari 10:00 - 13:00 e 15:00 - 17:00

Email: ufficiopatrimonio@comune.tivoli.rm.it

Telefono: E' possibile contattare l'Ufficio Patrimonio nelle giornate di lunedì e giovedì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 al numero 0774/453618, per concordare un appuntamento e per ogni altra informazione sulla procedura.

Il Dirigente del Settore VII
Servizio Programmazione Economico Finanziaria,
Patrimonio, Attività Produttive e Sport
Dott. Riccardo Rapalli

