



CONSIGLIO NOTARILE
DI TARANTO

PROTOCOLLO D'INTESA

tra

COMUNE DI TARANTO

e

CONSIGLIO NOTARILE DI TARANTO

Oggetto: *collaborazione tra il Comune di Taranto ed il Consiglio Notarile di Taranto al fine della semplificazione delle procedure finalizzate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e, all'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, e/o al divieto di alienazione.*

L'anno duemiladiciassette addì ventisette del mese di aprile alle ore 12,00, presso la sede del Consiglio Notarile di Taranto, sono presenti nelle rispettive qualità e con i poteri agli stessi conferiti dalla carica:

- Comune delegato del Sindaco, Av. Vincenzo Di Gogolo*
- 1) **Sindaco di Taranto, dott. Ippazio Stefano**
 - 2) **Presidente del Consiglio Notarile di Taranto, dott. Vincenzo Vinci.**

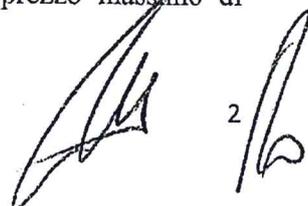
Le parti come sopra costituite, premettono che il **Comune di Taranto** e il **Consiglio Notarile di Taranto**, nell'ambito di ormai consolidati rapporti di collaborazione - tra i quali si rammenta l'accordo per l'accesso telematico da parte dei notai agli archivi anagrafici comunali e ai documenti necessari alla redazione di atti notarili istituzionali - intendono procedere alla stipulazione di un accordo per le finalità in oggetto, al fine di rendere un servizio trasparente, efficiente ed economico in favore dei soggetti privati che richiedano la cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate ex art. 35 L. 865/71, comprese nei piani approvati a norma di Legge n. 167/62, e/o la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sulla proprietà delle unità immobiliari assegnate nell'ambito degli interventi di pianificazione edilizia economica popolare e, di quelli d'insediamenti produttivi (P.E.E.P-P.I.P.).

[Signature] 1 *[Signature]*

Tanto premesso, le parti come sopra costituite, siglano la presente intesa, impegnandosi rispettivamente :

- **il Comune di Taranto a :**

- 1) **deliberare**, come già avvenuto sin dalla deliberazione consiliare n. 94/2016, l'autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 45 della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e s.m.i., alla trasformazione del regime di assegnazione da "diritto di superficie" a "diritto di proprietà" dei suoli ricadenti nell'ambito del Piano di Zona L. 167/62 e s.m.i. (P.E.E.P-P.I.P.), assegnati a cooperative edilizie e agli aventi titolo e, all'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, e/o al divieto di alienazione delle unità immobiliari ivi realizzate e, **approvare** i relativi schemi convenzionali, aventi funzione di "**schemi generali**" da modulare in base al caso di specie di volta in volta considerato;
- 2) **semplificare** l'iter amministrativo delle procedure afferenti le convenzioni in oggetto, in un'ottica di maggior accessibilità da parte dell'utente, mediante pubblicazione sul sito istituzionale, da parte della *Direzione Patrimonio*, di un vademecum e di appositi moduli/modelli da utilizzare ai fini della relativa istanza;
- 3) **provvedere** alternativamente, mediante Segretario Comunale rogante, ovvero su richiesta della parte privata contraente interessata, mediante Notaio di fiducia della stessa, alla sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base degli "**schemi generali**" sopramenzionati, autorizzando gli ufficiali roganti, in accordo con il *Servizio Appalti e Contratti della Direzione Affari Generali ed Istituzionali*, ad apportare, con la collaborazione ed il supporto professionale del *Consiglio Notarile*, le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
- 4) **applicare** i parametri di valutazione del/i corrispettivo/i che la parte istante interessata dovrà versare ai fini della trasformazione del regime di assegnazione, e/o dell'eventuale rimozione dei vincoli convenzionali afferenti il prezzo massimo di



cessione, nonché il canone massimo di locazione, e/o il divieto di alienazione, come da Deliberazione Consiliare n. 94/2016, che si riportano :

1) *Acquisizione da fonti istituzionali (Agenzia del Demanio) o Commerciali (borsini della Camera di commercio, associazioni di agenti immobiliari) dei dati recenti relativi ai valori commerciali degli immobili inseriti nelle zone e micro-zone comunali, con adeguamento delle tipologie edilizie al contesto abitativo dei P.E.E.P. secondo il seguente criterio: a) ville, villini e case a schiera; b) fabbricati non intensivi ovvero edifici di altezza non superiore a tre piani; c) fabbricati intensivi ovvero edifici con altezza superiore a tre piani;*

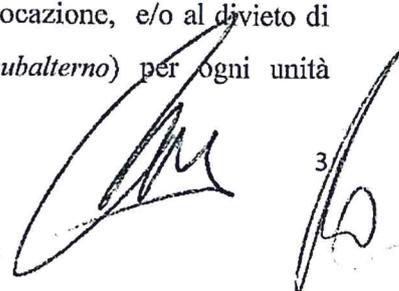
2) *calcolo dell'incidenza dell'area sul costo dei fabbricati a nuovo. Tale stima si attesta su valori medi del 25% e consente di ottenere il valore venale dell'area;*

3) *applicazione dei criteri dettati dal comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98, che prevede la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà da parte del Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, 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 di stipula dell'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 diritto di proprietà al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo. L'importo risultante verrà ripartito secondo i millesimi di proprietà, in base alle tabelle millesimali fornite dagli interessati, diviso per il numero degli anni di durata del vincolo e moltiplicando per gli anni residui da affrancare.*

Inoltre si dispone di fissare nella misura del 15% la percentuale di abbattimento sul valore venale del bene, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., limitatamente ai casi di affrancazione di immobili realizzati senza beneficiare di contributi pubblici.

5) applicare i seguenti termini massimi e le seguenti regole del procedimento, comprensivi del provvedimento amministrativo finale di trasformazione del regime di assegnazione delle aree e/o di svincolo (*determinazione dirigenziale gestionale, di trasformazione e/o svincolo*): 30 giorni dalla data di acquisizione al protocollo della **Direzione Patrimonio-Centro di Costo**, mediante consegna *brevi manu* (*preferibile*) c/o la sede di via Plinio n. 75 o, mediante indirizzo di posta certificata: patrimonio.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it, della seguente documentazione, se completa o dalla data di completamento della stessa:

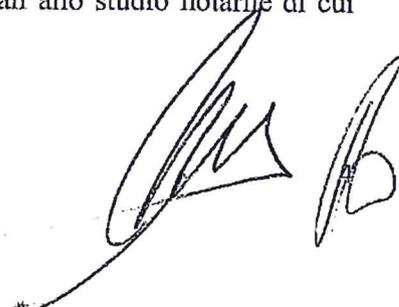
a) istanza in carta libera di richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e/o di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, e/o al divieto di alienazione, con indicazioni catastali (*foglio, particella, subalterno*) per ogni unità immobiliare interessata (*principale e pertinenziale*);



- b) copia fotostatica (*resa conforme ai sensi del D.P.R. 445/00 con dichiarazione dell'istante, e/o in alternativa nota di trascrizione dell'atto*) della convenzione originaria intercorrente tra il Comune e la società cooperativa/consorzio interessata dall'intervento edilizio;
- c) documentazione riguardante la data e l'importo del versamento degli oneri concessori inerenti l'intero immobile oggetto della convenzione sub lettera b);
- d) copia fotostatica (*resa conforme ai sensi del D.P.R. 445/00 con dichiarazione dell'istante, e/o in alternativa nota di trascrizione dell'atto*) dell'atto di assegnazione tra la cooperativa/consorzio/impresa esecutrice e l'originario socio e, dei successivi eventuali atti di passaggio di titolarità della suddetta assegnazione;
- e) copia fotostatica (*resa conforme ai sensi del D.P.R. 445/00 con dichiarazione dell'istante*) delle tabelle millesimali relative all'unità immobiliare interessata, con Regolamento condominiale approvato come per legge;
- f) copia della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare interessata e relative pertinenze;

6) rispettare il seguente iter del procedimento:

- a) al termine dell'istruttoria, sarà comunicato alla parte istante, dalla *Direzione Patrimonio-Centro di Costo*, sulla base di apposita perizia predisposta dalla stessa, il versamento da effettuare a titolo di corrispettivo per la trasformazione del regime di assegnazione del "*diritto di superficie*" a "*diritto di proprietà*", e/o del corrispettivo (*aggiuntivo rispetto a quello previsto per la trasformazione*) per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, e/o del divieto di alienazione;
- b) i tempi d'istruttoria, a discrezione dell'interessato, potranno essere ridotti nella misura di quindici giorni, con accollo da parte dello stesso dei costi, determinati in funzione sociale, relativi alla predisposizione della perizia da parte della società comunale **Infrataras S.p.a.**, che saranno allo stesso comunicati dalla *Direzione Patrimonio*, unitamente alle modalità di pagamento. In tale caso, l'istante dovrà farne richiesta apposita nell'istanza;
- c) esaurita l'attività suddetta ed effettuato il versamento richiesto, il predetto Servizio comunale adotterà la determinazione gestionale di trasformazione del regime di assegnazione e/o di svincolo, che sarà trasmessa per e-mail allo studio notarile di cui l'istante eventualmente si avvalga;



d) la stipula dell'atto convenzionale, utilizzando gli "schemi generali" che verranno approvati con Delibera del C.C., potrà avvenire anche da parte del Notaio di fiducia del privato, atteso che il rogito a mezzo del Segretario Comunale costituisce una facoltà della parte stessa. Nel primo caso, quindi, previo appuntamento, si costituirà per conto dell'Ente civico il Dirigente pro-tempore della *Direzione Patrimonio (Direzione competente in materia)* innanzi al Notaio individuato dalla parte istante che, ad avvenuta stipulazione e successivi adempimenti di registrazione e trascrizione/annotazione, trasmetterà copia dell'atto alla Direzione predetta per la relativa conservazione.

- Il Consiglio Notarile di Taranto a :

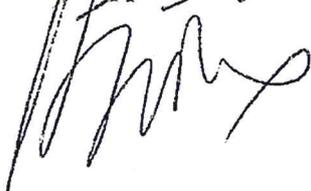
- 1) **collaborare attivamente** con l'Amministrazione comunale e con i cittadini per l'alleggerimento delle pratiche burocratiche, fornendo, volta per volta, la più ampia documentazione e, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, planimetrie catastali, visure catastali, note di trascrizione, ecc;
- 2) **collaborare**, prestando assistenza legale e di consulenza sia all'Amministrazione che ai cittadini coinvolti nelle convenzioni, al fine del superamento di problematiche o di interpretazione di norme di legge individuando, caso per caso, le migliori soluzioni possibili per il raggiungimento del risultato.

Pertanto, il presente **Protocollo d'intesa**, immediatamente vincolante per le parti stipulanti, è trasmesso ai rispettivi organi amministrativi per la relativa esecuzione.

L.C.S.

Per
Il Sindaco **ASS. VINCENZO DI GREGORIO**

Dott. Ippazio Stefano



Il Presidente del Consiglio Notarile di Taranto

Dott. Vincenzo Vinol



C/1022 1350 215 0 e co bo