



Comune di  
**SANT'ORESTE**  
Città Metropolitana di Roma Capitale

**Regolamento per la Trasformazione del diritto di superficie  
in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli per la  
cessione degli alloggi costruiti in aree PEEP**

**PROCEDURE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI  
CORRISPETTIVI**

Regolamento approvato con D.C.C. n. 34 del 29/11/2024

## **Sommario**

<i>Art. 1 - Oggetto del Regolamento</i> .....	3
<i>Art. 2 - Riferimento Normativo</i> .....	3
<i>Art. 3 - Diritto di Superficie e Vincoli di godimento</i> .....	8
<i>Art. 4 - Trasformazione – Metodologia di determinazione del Corrispettivo</i> .....	8
<i>Art. 5 - Modalità di presentazione delle domande</i> .....	10
<i>Art. 6 - Iter di Approvazione e stipula della Convenzione</i> .....	10
<i>Art. 7 - Versamento del Corrispettivo</i> .....	11
<i>Art. 8 - Dilazione di pagamento</i> .....	11
<i>Art. 9 – Spese</i> .....	12
<i>Art. 10 - Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli</i> .....	12
<i>Art. 11 – Corrispettivi minimi dovuti</i> .....	12
<i>Art. 12 – Abrogazioni</i> .....	12

## ***Art. 1 - Oggetto del Regolamento***

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della medesima Legge n. 865/1971, così come disposto dai commi dal commi dal 45 al 50 dell'art. 31, della Legge 23.12.1998 n. 448 come successivamente modificati ed integrati.

## ***Art. 2 - Riferimento Normativo***

Il riferimento normativo al quale viene data attuazione è il seguente.

La **Legge 22 ottobre 1971 n. 865**, all'art. 35 prevede che le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

Il legislatore, con la Legge 28 dicembre 1995, n. 549 (finanziaria '96) **per fare fronte ad esigenze di carattere finanziario**, ha per la prima volta messo mano all'annoso problema del **riscatto a favore degli assegnatari** delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex Legge n. 167/62 e Legge n. 865/71.

Pertanto, a partire dalla Legge n. 549/1995, cui ha fatto seguito la Legge n. 662/1996 e, da ultimo la Legge n. 448/98, art. 31 commi 45÷50, si è consentito ai Comuni di cedere in proprietà tutte le aree dei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, in cambio di un corrispettivo **determinato dal Comune** (comma 48), **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% (modifica introdotta con Legge n. 147/2013), 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 (FOI) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree.

Giova evidenziare che solo con l'entrata in vigore della Legge 448/1998, il corrispettivo del cambio di regime è stato ridotto al 60% del valore espropriativo diminuito del corrispettivo già versato per la concessione del diritto di superficie (o di proprietà). Nella formulazione originaria della Legge n. 549/1995, art. 3 comma 77, il valore di riferimento era determinato dall'Ufficio tecnico erariale (UTE), inteso comunemente come pari al 100% del valore di mercato dell'area, 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Tale valore avrebbe reso particolarmente onerosa e di difficile attuazione la trasformazione del regime vincolistico creando, inoltre, disparità di trattamento tra le assegnazioni originarie direttamente in proprietà e le aree in proprietà dopo la trasformazione.

La **Legge 23 dicembre 1998, n. 448**, all'art. 31 cita quanto segue:

*45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.*

46. *Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

*a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della Legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*

*b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*

47. *La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.*

48. *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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 di cui al comma 47.*

49. *È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.*

**La Legge 12 luglio 2011, n. 106**, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (G.U. n. 160 del 12 luglio 2011) riporta quanto segue:

*3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:*

*«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

*49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.»*

**La Legge 24 febbraio 2012, n. 14** definisce che:

(art. 16-undecies.) A decorrere dal 10 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni.

Il Decreto Legge 6 luglio 2012, N. 95, convertito nella **Legge 7 agosto 2012, n. 135**, introduce una importante novità normativa:

1-bis. All'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la lettera a) è sostituita dalla seguente:

*"a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione".*

Successivamente, l'art. 1, comma 392 della **legge 27 dicembre 2013, n. 147** ha riformato il comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 che, ora, così recita:

*48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 di cui al comma 47".*

**Il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119**, convertito con modificazioni dalla **Legge 17 dicembre 2018, n. 136**, con l'art. 25-undecies ha modificato ed integrato in maniera significativa la disciplina relativa alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo.

*Art. 25-undecies*

*1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

*a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:*

*"49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati";*

*b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:*

*"49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva".*

**Il Decreto 28 settembre 2020, n. 151**, il MEF ha stabilito la percentuale del corrispettivo, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di cui al comma 49bis delle singole unità abitative e loro pertinenze, ed i criteri e le modalità per la concessione di dilazione di pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo.

*Art. 1. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione.*

*“1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all’articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall’applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.*

*2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

*CRV = Corrispettivo rimozione vincoli*

*Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall’applicazione dell’articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998*

*QM = Quota millesimale dell’unità immobiliare*

*ADC = Numero degli anni di durata della convenzione*

*ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.*

*3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

*CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie*

*4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell’estinzione delle pretese di rimborso di cui all’articolo 31, comma 49 -quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

**La Legge 29 luglio 2021, n. 108**, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure, riporta quanto segue:

*Art. 22 – bis - Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica -*

*1. All’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

*a) il comma 47 è sostituito dal seguente:*

*«47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»;*

*b) il comma 48 è sostituito dal seguente:*

*«48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 5 -bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;

c) il comma 49 -bis è sostituito dal seguente:

«49 -bis . I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati».

Infine la **Legge n. 51 del 20.05.2022**, quale conversione in legge con modificazioni del D.L. n. 21 del 21.03.2022, che all'art. 10-quinquies prevede:

(Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica).

- 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,";

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: ", con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi.

### **Art. 3 - Diritto di Superficie e Vincoli di godimento**

Il Comune di Sant'Oreste ha concesso a cooperative edilizie, imprese, consorzi e privati, la facoltà di costruire numerosi alloggi previsti nei P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economia e Popolare), attraverso la concessione delle aree in diritto di superficie per un periodo di 99 anni, scaduto il quale i fabbricati diverranno di proprietà del Comune, per consolidamento della proprietà del suolo con la proprietà degli alloggi (art. 934 c.c.).

In virtù di convenzioni esecutive di specifiche prescrizioni legislative sono stati imposti vincoli di godimento riguardanti il prezzo massimo di cessione nei confronti dei soggetti abilitati a vendere l'immobile, fatta salva la facoltà di prelazione in favore del Comune.

Il presente Regolamento prevede la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà con conseguente eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili ricadenti in tutte le aree P.E.E.P. ricadenti sul territorio comunale.

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 come individuate negli elaborati grafici allegati, già concesse in diritto di superficie.

### **Art. 4 - Trasformazione – Metodologia di determinazione del Corrispettivo**

Per ogni programma edilizio per i quali è possibile proporre l'eliminazione dei vincoli convenzionali, a seguito nelle necessarie verifiche da parte degli uffici competenti relative al compimento del procedimento espropriativo e alla congruità delle somme versate per la concessione del diritto di superficie, la Giunta Comunale dovrà approvare una specifica perizia di stima per la determinazione del corrispettivo complessivo dovuto e conseguentemente autorizzare la trasformazione che ha luogo in virtù della sottoscrizione di una convenzione, di cui al successivo articolo 6, redatta in forma di atto pubblico e soggetta a trascrizione.

Dopo tali verifiche, il Comune organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva quindi comunicherà agli assegnatari la possibilità di ottenere la cessione con l'invito a richiedere informazioni o presentare domanda secondo le modalità di cui al successivo art. 5.

La stipula della citata nuova convenzione, secondo le modalità e calcoli di seguito specificati, potrà avvenire anche a richiesta del singolo proprietario che intenda trasformare il diritto di superficie in

piena proprietà e/o rimuovere i vincoli di inalienabilità ovvero gli obblighi di alienazione alle condizioni riportate nella convenzione originaria.

### ***Procedimento di stima***

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998 e s.m.i., ed in ossequio ai criteri di calcolo di cui al presente articolo.

#### **A – Determinazione del Valore venale del terreno**

Il valore venale attuale del terreno viene determinato dal competente Settore comunale adottando un criterio di stima basato su valutazioni puntuali e analitiche dei terreni.

#### **B – Corrispettivo per la trasformazione**

Dato atto che, in base a quanto disposto dalla attuale formulazione del c. 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per edilizia residenziale pubblica è come di seguito quantificato:

$$\mathbf{C=(V_v \times 75\%) \times 60\% - oneri concessori del diritto di superficie rivalutati}$$

dove:

- C = Corrispettivo trasformazione
- V<sub>v</sub> = Valore venale

(La rivalutazione degli oneri concessori del diritto di superficie è a base ISTAT, riferita all'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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree)

Evidenziato come, comunque, il costo dell'area così determinato non possa essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

#### **C – Corrispettivo per la rimozione del vincolo**

Rilevato come, con Decreto n. 151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sia stato adottato il Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, per il quale:

il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della L.448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{CRV = C \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC}$$

dove:

- CRV = Corrispettivo rimozione vincoli
- C= Corrispettivo trasformazione
- QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare
- ADC = Numero degli anni di durata della convenzione
- ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

dove:

- CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

#### ***Art. 5 - Modalità di presentazione delle domande***

Con riferimento ai programmi edilizi ed alle relative aree per le quali è stata disposta la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli di inalienabilità, ai sensi del precedente art. 4, gli interessati potranno presentare la domanda per la determinazione del corrispettivo dovuto utilizzando gli appositi modelli elaborati dall'ufficio competente, i quali potranno essere direttamente ritirati dai richiedenti e/o scaricati presso il sito sul sito internet del Comune di Sant'Oreste: <http://www.santoreste.it/>

Detti modelli opportunamente compilati dovranno essere presentati presso l'ufficio protocollo del Comune, corredati dai seguenti documenti:

- copia titolo di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della richiesta;
- copia delle tabelle millesimali (debitamente approvate dall'Assemblea del Condominio)
- riferimenti della Concessione edilizia o del Permesso a Costruire, ovvero di eventuali titoli edilizi in sanatoria ovvero della domanda di condono presentata;
- copia convenzione notarile di concessione del diritto di superficie;
- Perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti la conformità dello stato attuale dell'unità immobiliare all'elaborato dell'ultimo titolo edilizio o, in alternativa, Segnalazione Certificata di Agibilità depositata da un professionista abilitato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- copia documento d'identità del richiedente.

#### ***Art. 6 - Iter di Approvazione e stipula della Convenzione***

Il comune, a seguito della domanda di cui al precedente articolo, entro 90 giorni provvederà ad istruire la pratica e a trasmettere al richiedente, con lettera raccomandata A/R o PEC, le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione e le modalità di pagamento.

Il richiedente deve accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, pena la decadenza dell'offerta.

Le adesioni dovranno pervenire all'ufficio competente utilizzando l'apposito modello, che verrà allegato alla comunicazione che quantifica l'importo da pagare. Contestualmente all'accettazione dell'offerta l'interessato dovrà allegare:

- la nomina del notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 120 giorni, per la stipula della nuova convenzione;

- atto di impegno a versare il corrispettivo dovuto contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile mediante bonifico bancario o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sant'Oreste, oppure richiesta di pagamento rateale.

In caso di pagamento rateale si potrà operare con in un arco temporale massimo di 18 mesi, come segue:

- prima rata pari al 25% del corrispettivo a titolo di acconto prima della stipulazione dell'atto notarile, con contestuale consegna della polizza fidejussoria avente le caratteristiche di cui al successivo art. 8;
- tre rate del 25% cadauna con scadenza semestrale con decorrenza dalla data di stipula dell'atto; la rateazione di cui sopra può essere modificata con semplice atto gestionale, su istanza dei cittadini, purché preveda una progressiva riduzione dei tempi di pagamento;

Nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria.

Qualora il corrispettivo di trasformazione del regime giuridico calcolato in conformità alle disposizioni di cui al presente disciplinate sia inferiore al corrispettivo dovuto di conguaglio per il consolidamento del diritto di superficie, la trasformazione in piena proprietà avverrà con lo stesso corrispettivo del conguaglio obbligatorio e si procederà con un unico atto pubblico.

Entro 120 giorni dalla data di trasmissione dell'accettazione, il richiedente dovrà trasmettere la bozza della convenzione redatta dal Notaio, secondo il modello che costituisce traccia non vincolante, la cui approvazione viene demandata alla Giunta Comunale.

Nei 30 giorni successivi alla trasmissione della suddetta bozza, l'Amministrazione, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, procederà all'approvazione della stessa e con l'autorizzazione alla sottoscrizione della Convenzione.

La procedura si concluderà con la firma della nuova convenzione che sarà stipulata con atto registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare.

### ***Art. 7 - Versamento del Corrispettivo***

Il corrispettivo, rata di anticipo e rate a saldo, deve essere versato presso la tesoreria Comunale previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente presso gli uffici finanziari del Comune. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

La presentazione della domanda da parte di tutti i proprietari degli alloggi costituenti l'intervento sul singolo lotto, dà diritto ad una detrazione pari al 10% dell'intero corrispettivo, in considerazione del correlato abbattimento dei costi amministrativi e dei tempi sostenuti per l'istruttoria procedurale.

### ***Art. 8 - Dilazione di pagamento***

Su richiesta di parte, il corrispettivo di trasformazione e/o di rimozione del vincolo può essere rateizzato in quattro semestralità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o primarie compagnie assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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 mensile.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, devono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

#### ***Art. 9 – Spese***

Tutte le spese tecniche, notarili, catastali, ipotecarie, l'imposta di registro, di bollo e di voltura, se ed in quanto dovute, e tutte quelle inerenti e conseguenti la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli relativi alla commercializzazione ed alla determinazione del prezzo, sono interamente a carico del richiedente.

#### ***Art. 10 - Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli***

Tutti gli immobili esistenti in area PEEP assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

#### ***Art. 11 – Corrispettivi minimi dovuti***

Il Comune fissa in € **1.000,00** la quota minima dovuta in ogni caso per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali) ed in € **500,00** la quota minima dovuta per la sola procedura di rimozione dei vincoli convenzionali, qualora i corrispettivi determinati sulla base delle formule e dei criteri fissati nei precedenti articoli siano negativi o inferiori a tali importi.

#### ***Art. 12 – Abrogazioni***

Con il presente Regolamento, viene abrogato il Regolamento approvato con D.C.C. n. 9 del 26.03.2019