



COMUNE DI CARBONIA
PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E
PER LA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DALLA
ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P.**

REGOLAMENTO

ART.31 COMMI 45 E SSG. LEGGE 23.12.1998 N. 448

CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER LA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI POSTI ALL'INTERNO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (P.E.E.P.)

Art. 1

Norme generali e oggetto del Regolamento

1. Ai sensi della legge 448/98 art. 31 comma 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971. Con la modifica del comma 46, dell'articolo 31 della legge 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge 7 agosto 2012, n.135, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), è stato ridotto da 30 a 20 anni, diminuito, inoltre, del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione. Con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto il comma 49-bis all'art. 31 della citata L. 448/98) è possibile rimuovere anche il vincolo del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione dell'alloggio (purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile);
2. Il presente regolamento disciplina le procedure per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 e dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n.865, e la trasformazione delle convenzioni riferite alle aree cedute in proprietà ai sensi dell'art.35, undicesimo comma, della Legge 22.10.1971 n.865, come formulato prima dell'entrata in vigore della Legge 17.02.1992 n.179;
3. Possono essere oggetto di trasformazione, secondo quanto disposto al comma 1 del presente articolo, anche i singoli alloggi, facenti parte di edifici plurifamiliari;
4. La trasformazione di cui sopra e l'eliminazione dei vincoli convenzionali avviene mediante la sostituzione delle convenzioni originarie con una nuova convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di durata pari a 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) e dietro corresponsione di un corrispettivo per ogni alloggio edificato determinato e calcolato secondo criteri e parametri indicati nel presente Regolamento;
5. Le trasformazioni di cui al comma 1 potranno avvenire sia su iniziativa dell'Ente, che su istanza promossa dal privato;
6. Qualora sia il privato a richiedere la trasformazione del diritto di superficie, o la modifica dei termini di godimento della proprietà, il Comune sarà obbligato all'accettazione. In caso contrario, sarà facoltà del privato accettare la proposta avanzata dall'Ente;
7. Sono esclusi dai termini del presente regolamento gli immobili inseriti in apposito elenco, approvato dall'Amministrazione Comunale, che ne escluda la trasformazione.

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

Art. 2 **Definizioni**

1. Diritto di superficie:

È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costituiti nei Piani di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del comune mentre il fabbricato è di proprietà dell'assegnatario.

2. Diritto di proprietà:

È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del Codice Civile Italiano). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

Art. 3 **Soggetti abilitati**

1. Ai sensi della citata Legge 23.12.1998 n. 448 possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i seguenti soggetti:
 - a) 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, costruiti su area concessa in diritto di superficie, all'interno delle suddette zone P.E.E.P.;
2. Ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge 23.12.1998 n. 448, possono inoltre richiedere la rimozione di vincoli e i limiti di godimento previsti nelle originarie convenzioni i seguenti soggetti:
 - a) soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che sino proprietari di alloggi e di unità immobiliari a diversa destinazione realizzati in aree concesse in proprietà e comprese nei piani di zona P.E.E.P.;
 - b) 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, costruiti su area concessa in diritto di superficie, all'interno delle suddette zone P.E.E.P., previa stipula di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al comma 1 del presente articolo;

Art. 4

Modifica delle convenzioni già stipulate

L'art. 31, comma 46, legge 448/1998 consente di sostituire una "convenzione P.E.E.P." esistente con una nuova "convenzione Bucalossi" differenziando i casi a seconda che la "convenzione P.E.E.P." abbia per oggetto aree cedute in proprietà o aree concesse in superficie.

1. Convenzioni P.E.E.P." per la cessione di aree in proprietà:

- le convenzioni stipulate sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 179/1992) possono essere sostituite con una “convenzione Bucalossi”;
 - le convenzioni stipulate tra il 15 marzo 1992 ed il 1 gennaio 1997 (data di entrata in vigore della legge 662/1996) rimangono disciplinate dalla convenzione originaria ex art. 35, L. 865/1971 vecchia versione, senza possibilità di “sostituzione” alcuna;
 - le convenzioni stipulate dopo il 1 gennaio 1997 restano disciplinate dalle norme dell’art. 35, L. 865/1971 nuova versione integrata con le norme dell’art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia), senza possibilità di “sostituzione” alcuna, in quanto già, a decorrere dal 1 gennaio 1997 (con l’entrata in vigore dell’art. 3, c. 63, legge 662/1996), le stesse dovevano uniformarsi alla disciplina dettata dall’art. 8 legge 10/1977, dovendo il proprio contenuto, quale disciplinato dall’art. 35 c. 13 legge 865/1971, essere integrato con il contenuto proprio della “convenzione Bucalossi” così come previsto dal suddetto art. 8 legge 10/1977, successivamente sostituito dall’art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia edilizia).
2. Convenzioni P.E.E.P.” per la concessione di aree in superficie:
- E’ possibile procedere alla sostituzione” di tutte le convenzioni esistenti, a prescindere dall’epoca di stipulazione (e quindi sia prima che dopo l’entrata in vigore della legge 179/1992 e della medesima legge 448/1998) ed anche nel caso in cui, ai sensi dei commi 45 e 47 del medesimo art. 31 legge 448/1998, si intenda procedere alla “trasformazione” dal diritto di superficie in quello di proprietà, e ciò in quanto nella normativa non vi è alcuna limitazione temporale;

Art. 5

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il Comune di Carbonia in tempi diversi ha concesso in diritto di superficie a Cooperative Edilizie aree inserite nel Piano di Zona di cui alla Legge n. 167/1962) Piano per l’Edilizia Economico e Popolare- P.E.E.P. Zone A, B e C), ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della Legge n. 865/1971.

Co le Convenzioni stipulate tra il Comune e le Cooperative, le aree ricadenti nel P.E.E.P. venivano concesse in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per ulteriori 99. Nei citati atti è prescritto l’obbligo di vendere o affittare l’alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti per l’accesso all’edilizia economico e popolare, con l’imposizione di vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto in caso di locazione dell’immobile: tali vincoli si protraggono per tutta la durata della convenzione, alla scadenza della quale il terreno e l’immobile in esso realizzato ritornano nella piena disponibilità dell’Ente.

Il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, in quanto l’area sulla quale è costruito resta di proprietà comunale.

L’art. 31, al comma 45, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (finanziaria 1999) prevede, la possibilità di “trasformare” il diritto di superficie in proprietà piena, attraverso stipulazione di nuova apposita convenzione, ai sensi dello stesso art. 31, comma 46.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà l’assegnatario del lotto diviene esclusivo proprietario dell’area sulla quale è edificato l’immobile e non è tenuto a pagare più nessuna somma allo scadere dei 99 anni per il rinnovo della convenzione.

La vecchia convenzione vigente per 99 anni viene sostituita con un’altra di durata pari a 20 anni, detratto il tempo trascorso tra la data di stipula della vecchia convenzione e quella nuova.

Si precisa che, qualora sia già trascorso il periodo di 30 anni, la convenzione non prevedrà alcuna durata.

Art. 6
Eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo e/o del canone di locazione

Attraverso apposita convenzione, in forma di atto pubblico, denominata convenzione di rimozione dei vincoli, ai sensi dell' art. 31, comma 49-bis, Legge n. 448/1998, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze (garage, cantina, ecc.) nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Pertanto, oltre alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, quando ricorre il caso, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in aree P.E.E.P. possono, su loro specifica istanza, richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali. Tale procedura interessa:

- gli assegnatari di alloggi costruiti nelle aree concesse in diritto di superficie;
- gli assegnatari di alloggi costruiti nelle aree concesse in diritto di proprietà;

Con l'eliminazione dei vincoli convenzionali l'assegnatario del lotto non avrà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Può essere richiesta la rimozione dei vincoli convenzionali alle seguenti condizioni:

- 1) il periodo di validità del Piano P.E.E.P. nel quale sia stato realizzato l'alloggio del richiedente sia scaduto;
- 2) le procedure di acquisizione delle aree P.E.E.P. da parte dell' Amministrazione Comunale devono essere completamente ultimate;
- 3) il proprietario dell'alloggio richiedente deve aver già estinto, alla data della richiesta, l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;
- 4) deve essere trascorso un periodo di 15 anni dalla data della stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
- 5) deve essere trascorso un periodo di 5 anni dalla data della stipula della prima convenzione di concessione/cessione;
- 6) deve essere stipulata una convenzione che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti redatta secondo lo schema tipo riportato in allegato al presente Regolamento;
- 7) che sia già stato stipulato e sottoscritto l'eventuale atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della legge 448/98, ovvero che esso sia contestuale alla stipula della convenzione succitata;
- 8) che sia stato effettuato il pagamento di un corrispettivo aggiuntivo rispetto a quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- 9) Che sia stato effettuato un ulteriore versamento commisurato a un importo pari al contributo sul costo di costruzione di cui al DPR 380/2001 art. 16 – comma 3, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta avanzata dal proprietario interessato di eliminazione totale dei vincoli convenzionali compreso quello del prezzo massimo di cessione;

Il corrispettivo di cui al precedente punto 8) è determinato secondo una percentuale stabilita da parte del Comune, ai sensi del combinato disposto ex c. 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e Legge 24 febbraio 2012, n. 14, sul corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e sarà calcolato con le specifiche definite al successivo art. 7.

In seguito alla rimozione dei vincoli, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Inoltre vengono rimossi tutti gli obblighi, in carico al richiedente, a favore del Comune.

Art. 7

Costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali

Il corrispettivo dovuto è calcolato sulla base del prospetto Allegato al presente Regolamento nel quale sono specificati i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli convenzionali, redatti secondo le specifiche dettate dall'art. 31, commi da 45 a 50, della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii.

Tale corrispettivo sarà aggiornato annualmente secondo la variazione percentuale dell'indice ISTAT.

L'importo totale potrà essere pagato in una unica soluzione, da pagarsi al momento del rogito notarile, o in sette rate così suddivise: 30% al momento del rogito e il restante 70% in sei rate semestrali di pari importo, con applicazione degli interessi legali e da garantire con fideiussione assicurativa.

Art. 8

Iter amministrativo

1. I soggetti interessati dovranno chiedere l'avvio della procedura formulando apposita richiesta, utilizzando il modello predisposto dall'ufficio Patrimonio del Comune e scaricabile dal sito web istituzionale.
2. La richiesta potrà interessare una o più unità immobiliari comprese nell'edificio insistente sull'area assegnata in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

All'istanza dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- i. copia dell'atto di assegnazione della/e unità immobiliare/i e della proprietà ai singoli soci da parte della Cooperativa/Impresa Esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
 - ii. copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - iii. copia conforme, se del caso, del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) con l'indicazione della quota millesimale di competenza della/e unità immobiliare/i interessata/e;
 - iv. copia della planimetria catastale relativa alla unità immobiliare/i interessata/e e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, ecc...);
3. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se compete, o dalla data di completamento della stessa, l'Ufficio Patrimonio comunicherà con raccomandata A/R o con P.E.C. all'interessato il corrispettivo dovuto.
 4. Il richiedente, in caso di accettazione, dovrà inviare comunicazione scritta al Comune, mediante l'utilizzo della modulistica messa a disposizione dall'Ente, entro 30 (trenta) giorni, allegando la ricevuta di pagamento comprovante il versamento alla Tesoreria Comunale della prima rata pari a al 50 % (cinquanta per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice prezzi al consumo per le famiglie e di operai e impiegati (indice F.O.I.).

La restante parte del corrispettivo dovrà invece essere versata entro la data di stipula della nuova convenzione, salvo la facoltà di richiedere la rateizzazione da comunicarsi contestualmente alla nota di accettazione succitata.

5. Con Determinazione Dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà e/o la rimozione di vincoli convenzionali sulla base dello schema di convenzione allegato al presente Regolamento, della quale verrà contestualmente approvato il contenuto oltre al corrispettivo definitivo di trasformazione e ai termini di pagamento e stipula del nuovo atto notarile.
6. Per la stipula della convenzione, l'assegnatario dell'immobile potrà scegliere un notaio di propria fiducia, o in alternativa l'atto potrà essere rogato dal Segretario Comunale, autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 5, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.
7. La stesura degli atti di cui al comma 5 determina la conclusione del procedimento. Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione scritta di accettazione, ai sensi del precedente comma 4, trascorso il termine citato di 30 giorni, il procedimento amministrativo s'intende concluso.

Art. 9

Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

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

Art. 10

Disposizioni finali

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli convenzionali, nonché tutte le eventuali spese ad essa conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi P.E.E.P.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni normative citate in premessa e a tutta la normativa di settore.

ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A: *Criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali;*
2. Allegato B: *Schema di convenzione, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie;*
3. Allegato C: *Schema di convenzione, ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per l'eliminazione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o di locazione;*
4. Allegato D: *Schema di convenzione, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie ed eliminazione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione;*
5. Allegato E: *Schema atto integrativo alle convenzioni per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà la cui durata trentennale sia scaduta;*
6. Allegato F: *Schema di domanda per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione dei lotti da diritto di superficie in diritto di proprietà e determinazione del corrispettivo;*
7. Allegato G: *Schema di domanda di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione.*

ALLEGATO A

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA
TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI**

CRITERI DI STIMA

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo* – art. 31 comma 48 e, precisamente:

“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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47.”

Occorre specificare che:

- l'art. 5-bis, comma 1, della Legge n. 359/1992 richiamato dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, ai fini della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per l'eliminazione dei vincoli di cui ai sopraccitati schemi di convenzioni/atti, è *stato dichiarato costituzionalmente illegittimo* dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007;
- con la medesima pronuncia è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successivamente modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a) della Legge 244/2007;
Le disposizioni normative attualmente vigenti dispongono che “l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, e che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento”;
- la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si è pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, *ritenendo, in buona sostanza, che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art.37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244;*

Il valore delle aree sarà quindi determinato previa apposita stima dell'Ufficio Patrimonio, con le modalità previste dalla soprarichiamata Legge n. 448/1998 all'art. 31, commi 48 e ss.gg., in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, così come modificati dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244, 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 (F.O.I.) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di redazione della stima.

Il valore delle aree sarà determinato in funzione del valore venale di alienazione delle medesime.

Questa valutazione necessita quindi di una stima relativa al valore venale di mercato dell'area e per questa determinazione il criterio utilizzato è quello relativo alla stima sul valore di trasformazione. L'elemento principale per determinare il valore del terreno è la capacità edificatoria dello stesso, cioè il volume costruibile per ogni mq di area interessata dall'intervento.

Il metodo di stima utilizzato è il metodo analitico basato sul valore di trasformazione. Tale metodo si fonda sul seguente principio "il valore di un'area edificabile si ottiene sottraendo al valore di mercato di un immobile edificato tutti quei costi che l'operatore deve sostenere per la realizzazione dell'immobile stesso".

Il valore medio dei fabbricati rappresenta il valore del fabbricato finito, per il valore medio unitario di mercato degli immobili in esame dopo la trasformazione.

Il costo della trasformazione è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area comprende le spese di costruzione delle opere edili, gli oneri professionali (spese tecniche di progettazione e di direzione dei lavori), oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione, oneri per la sicurezza, con ulteriore deduzione riferita all'utile dell'imprenditore immobiliare al netto delle spese e tasse notarili.

Il valore venale dell'area, attraverso il criterio della stima sul valore di trasformazione, è determinato dai ricavi di vendita dell'edificio finito nuovo sottraendo tutti i costi da sostenere per la trasformazione dell'area.

È importante precisare che la norma, quando fa riferimento al corrispettivo di acquisizione delle aree in procedura espropriativa, intende il costo di acquisizione al libero mercato di un'area analoga ancora da trasformare urbanisticamente e, pertanto, non considerando la plusvalenza della sua trasformazione e i costi di urbanizzazione.

Il costo delle aree 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 proprietà.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo utilizzato e cioè: il 25% del Valore Venale determinato con la riduzione delle somme versate dall'assegnatario per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie e per gli oneri rivalutati sulla base della variazione ISTAT. Di tale importo viene preso in considerazione solo il 60%.

$$C = S \times (V_v \times 0,75 \times 60\%) - (C_o - M_p)$$

C= Corrispettivo per unità immobiliare;

S= Superficie assegnata

V_v= Valore Venale attuale dell'area in €/mq.

(0,75)= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. per interventi di riforma economico-sociale.

60%= Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.;

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

Co= Oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, al netto degli oneri di urbanizzazione, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

Mp= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

CASO 1: Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale rimozione dei vincoli

Il corrispettivo viene determinato con il seguente calcolo:

$$C_{\text{totale}} = C + C_{\text{rim}}$$

Dove:

- **C_{totale}** è il corrispettivo complessivo dovuto dal richiedente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli convenzionali;
- **C** è la parte di corrispettivo relativa al costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, determinato secondo la formula illustrata in premessa;
- **C_{rim}** è il corrispettivo dovuto dal richiedente per la rimozione dei vincoli convenzionali esistenti sull'alloggio riferiti ai vincoli soggettivi e quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'unità abitativa, calcolato in percentuale sul valore del parametro C, ammontante al 3% per ogni due anni residui rispetto alla scadenza trentennale dell'originaria convenzione:

fra i 25 ed i 23 anni = 40,00%
fra i 23 ed i 21 anni = 37,00 %
fra i 21 ed i 19 anni = 34.00 %
fra i 19 ed i 17 anni = 31.00 %
fra i 17 ed i 15 anni = 28.00 %
fra i 15 ed i 13 anni = 25.00 %
fra i 13 ed i 11 anni = 22.00 %
fra i 11 ed i 9 anni = 19.00 %
fra i 9 ed i 7 anni = 16.00 %
fra i 7 ed i 5 anni = 13.00 %
fra i 5 ed i 3 anni = 10.00 %
fra i 3 ed i 1 anni = 7,00 %
fra 1 anno e 1 mese = 5.00 %

Per le convenzioni stipulate da oltre 30 anni la percentuale da applicarsi è pari al 5%.

CASO 2: Rimozione dei limiti di godimento relativi alle aree P.E.E.P. cedute in proprietà – convenzioni stipulate ante Legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alle aree P.E.E.P. cedute in proprietà tramite le convenzioni stipulate precedentemente alla Legge n. 179/1992 nelle aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Piani di Zona), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, possono essere rimossi dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento.

Il corrispettivo dovuto sarà determinato con il seguente calcolo:

$$C_{rim} = [S \times (V_v \times 0,75 \times 60\%) - (C_o - M_p)] * P$$

Dove:

- **C_{rim}** è il corrispettivo dovuto dal richiedente per la rimozione dei vincoli convenzionali esistenti sull'alloggio riferiti ai vincoli soggettivi e quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione dell'unità abitativa;
- **S**= Superficie assegnata
- **V_v**= Valore Venale attuale dell'area in €/mq.
- **(0,75)**= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. per interventi di riforma economico-sociale.
- **60%**= Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.;
- **C_o**= Oneri di concessione del diritto di superficie previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, al netto degli oneri di urbanizzazione, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;
- **M_p**= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).
- **P**: percentuale sul valore di cui al corrispettivo ex art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998, ammontante al 3% per ogni due anni residui rispetto alla scadenza trentennale dell'originaria convenzione:

fra i 25 ed i 23 anni = 40,00%

fra i 23 ed i 21 anni = 37,00 %

fra i 21 ed i 19 anni = 34,00 %

fra i 19 ed i 17 anni = 31,00 %

fra i 17 ed i 15 anni = 28,00 %

fra i 15 ed i 13 anni = 25,00 %

fra i 13 ed i 11 anni = 22,00 %

fra i 11 ed i 9 anni = 19,00 %

fra i 9 ed i 7 anni = 16,00 %

fra i 7 ed i 5 anni = 13,00 %

fra i 5 ed i 3 anni = 10,00 %

fra i 3 ed i 1 anni = 7,00 %

fra 1 anno e 1 mese = 5.00 %

Per le convenzioni stipulate da oltre 30 anni la percentuale da applicarsi è pari al 5%.

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE;

ALLEGATO C

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

**SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 49-BIS,
DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER L'ELIMINAZIONE DEL
VINCOLO RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO
DI CESSIONE E/O DI LOCAZIONE**

ALLEGATO D

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

**SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50,
DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI
PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE ED
ELIMINAZIONE DEL VINCOLO RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL
PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

ALLEGATO E

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

**SCHEMA ATTO INTEGRATIVO ALLE CONVENZIONI PER IL PASSAGGIO DA
DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETÀ LA CUI DURATA
TRENTENNALE SIA SCADUTA**

ALLEGATO F

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

SCHEMA DI DOMANDA PER LA TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

ALLEGATO G

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 20/03/2015

**SCHEMA DI DOMANDA DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER
L'ELIMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI
LOCAZIONE.**