



COMUNE DI SANTA MARINELLA

Città Metropolitana di Roma Capitale

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI RELATIVE AD AREE P.E.E.P.- AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 E SEGG. L. 448/1998.

ART. I

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina i criteri, le regole e le procedure per la cessione in proprietà e la modifica dei vincoli legati alla commercializzazione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima legge 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della legge 23.12.1998 n. 448.

E' altresì regolamentata la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, della legge 22/10/1971 n. 865. Il presente Regolamento nel P.E.E.P. loc. S. Severa, in fase di completamento soggiace agli Accordi Procedimentali sottoscritti tra la Regione Lazio ed il Comune di S. Marinella, relativamente al trasferimento delle aree in proprietà al Comune ed il prezzo di trasformazione del diritto di proprietà alla Regione Lazio.

ART. 2

Soggetti abilitati alla richiesta

I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448 e s.m.i., sono i seguenti:

- Imprese/cooperative/ singoli proprietari/ precedenti proprietari, degli immobili realizzati su aree, comprese nei P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area e di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.
- Imprese/cooperative/singoli proprietari/precedenti proprietari, degli immobili realizzati su aree, comprese nei P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge

23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

ART. 3

Immobili in diritto di superficie

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area P.E.E.P. sottoposto a una convenzione che preveda i vincoli di seguito elencati possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica o rimozione dei vincoli della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98.

I vincoli principali di cui al comma precedente sono:

- a) durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una volta sola per eguale durata;
- b) alienazione dell'immobile in diritto di superficie, previa autorizzazione alla vendita e determinazione del prezzo da parte del Comune, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;
- c) diritto di prelazione da parte del Comune, sia sulla vendita sia sulla locazione dell'immobile.

ART. 4

Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e modifica dei termini convenzionali

Secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98, il Comune di Santa Marinella ha individuato tutte le aree P.E.E.P., acquistate secondo quanto disposto al precedente art. 3 (diritto di superficie), come assoggettabili, previo richiesta dei singoli proprietari, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, secondo le procedure indicate nel successivo art. 6, con il pagamento versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 7 e la stipula finale di apposito atto pubblico.

ART. 5

Immobili in diritto di proprietà — eliminazione dei vincoli negoziali

I soggetti che hanno acquistato in diritto di proprietà un immobile in area P.E.E.P. possono richiedere, ai sensi dell'art. dall'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98, la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge n.865/1971, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile. La rimozione da detti vincoli avverrà tramite stipula di apposito atto pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 8.

ART. 6

Procedure

La richiesta può essere presentata da Impresa/cooperativa/singolo proprietario/precedente proprietario, in carta libera utilizzando gli appositi modelli predisposti dal Servizio 5 del Comune reperibili nella sezione modulistica del portale telematico dell'Ente, allegando la seguente documentazione:

- a) copia dell'atto di assegnazione della unità immobiliari e della proprietà superficaria ai singoli soci da parte della cooperativa/impresa esecutrice assegnataria dell'area in diritto di superficie o in diritto di proprietà;
- b) copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- c) copia integrale del regolamento di condominio e della Tabella A) del Regolamento di Condominio (millesimi di proprietà generale) in vigore con indicata la quota di competenza della unità immobiliare interessata siglata in ogni pagina dall'Amministratore di Condominio;
- d) copia della planimetria catastale non inferiore a 6 mesi, in scala esatta, relativa alla unità immobiliare interessata e relative pertinenze (autorimessa, soffitta, eccetera);
- e) copia della visura storica catastale non inferiore a 6 mesi;
- f) copia eventuali versamenti della quota, commisurata all'acquisizione delle aree, del contributo di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà eseguiti dalla cooperativa/impresa esecutrice assegnataria dell'area;
- g) Perizia asseverata da un tecnico tenendo conto dei criteri e valori complessivi approvati con Del. CC.....su perizia del tecnico (geom. Pellini) incaricato dal Comune di S. Marinella. Tale perizia conterrà calcolo delle indennità di trasformazione e affrancazione nonché sulla legittimità edilizia e catastale dell'immobile ed ogni altra informazione ritenuta utile al procedimento;
- h) Copia dei documenti di identità e dei codici fiscali dei richiedenti;
- i) versamento dei diritti istruttori pari a € 400,00.

Il Comune, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra provvede alla istruttoria della istanza, alla verifica della documentazione ed alla congruità del corrispettivo calcolato:

- Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sull'alienabilità e locazione dell'alloggio. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento inoltrerà formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta di integrazione documentale interrompe il termine di cui sopra, che continuerà a decorrere dalla data di integrazione completa degli atti richiesti. Al termine dell'istruttoria il Comune comunicherà, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'ente.

Il richiedente, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, potrà far pervenire al Comune formale accettazione della proposta formulata in carta libera o mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica allegando la ricevuta del pagamento della prima rata e indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La procedura terminerà con la firma del necessario atto notarile di cessione (aree in diritto di superficie) o di rimozione dei vincoli (aree in proprietà).

Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 30 giorni di cui al precedente comma, il procedimento amministrativo si intende archiviato negativamente .

ART.7

Calcolo del Corrispettivo di trasformazione del Diritto di Superficie in piena Proprietà

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo **C1** è determinato 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.

La formula di calcolo del corrispettivo **C1**, è così espressa:

$$C1 = [(0,6 \times K\text{-comma}48 \times Vm \times la \times \text{consistenza immobiliare (mq)}) - (Oconc.Sup. \times I.listat-Foi)] \times M : 1'000$$

Nella formula al punto precedente i parametri e le costanti hanno i seguenti significati:

- l'indice **K** è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area che è fissato al **20%**;
- il Valore di mercato immobiliare unitario **Vm** espresso in **€/mq** è acquisito consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - -
- **consistenza immobiliare**: superficie convenzionale commerciale determinata come il rapporto fra il volume assegnato (**Vol.**) nel P.d.Z. convertito in superficie commerciale convenzionale mediante il rapporto con (**Hvirtuale 3.20**) l'altezza virtuale, secondo la seguente formula:
- (**Vol / Hvirt**) applicando al totale la quota (**M:1000**) proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali;
- **Oconc.Sup.** sono gli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali e comprendono gli oneri di urbanizzazione versati.

Devono essere 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 o svincolo delle aree, applicando al totale la quota proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali.
- quota (**M:1000**) di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

E' prevista una soglia minima di **€ 2.500,00** da versarsi a titolo di corrispettivo di trasformazione in tutti i casi in cui lo stesso dovesse risultare inferiore a tale soglia. L'importo altresì comunque determinato non potrà essere inferiore a quello rapportato per quote millesimali a quello determinato nell'**all.D1-D2** di cui alla perizia geom. Pellini approvata con Del.CC.....

ART. 8

Calcolo del Corrispettivo di trasformazione di eliminazione dei vincoli convenzionali relativi all'alienazione e locazione degli alloggi

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 49 bis, della L. 448/98, il corrispettivo dovuto per la liberalizzazione dai vincoli negoziali (**C2**) è determinato in misura 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.

Dal combinato disposto dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. 13 maggio 2011, n.70, convertito in Legge 12 luglio 2011, n.106 e dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/1998, si deduce che il corrispettivo di affrancazione dal vincolo è una percentuale di quello per la trasformazione con un'eventuale riduzione "in relazione alla durata residua del vincolo".

Il Decreto del Ministero per l'Economia e Finanza n. 151 del 28 settembre 2020 ha introdotto il regolamento per la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e dei criteri e delle modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

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 50% 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 di seguito:

$$C2 = \frac{C1 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)}{ADC}$$

C2 = Corrispettivo rimozione vincoli

C1 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della l. 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.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore **C2** è moltiplicato per un ulteriore coefficiente di riduzione pari a **0,5**.

ART.9

Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali

I soggetti che abbiano trasmesso al Comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 7, al fine di addivenire alla stipula del necessario atto notarile, potranno effettuare il pagamento:

1. in un'**unica soluzione** contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile previa maturazione del diritto al pagamento al momento della conferma dell'adesione alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o alienazione dai vincoli convenzionali;
2. in numero **2 rate** da versare:
 - la prima, pari al 40% dei corrispettivi dovuti, precedenti alla comunicazione di accettazione della proposta di determinazione dei corrispettivi;
 - La seconda pari al 60% dei corrispettivi dovuti da pagare entro i sette giorni antecedenti la stipula dell'atto convenzionale;
3. In numero **6 rate** da versare:
 - la prima, pari al 40% dei corrispettivi dovuti, alla comunicazione di accettazione della proposta di determinazione dei corrispettivi;
 - le successive 5 (cinque) rate trimestrali pari ciascuna al 12% del corrispettivo dovuto, trasmettendo le ricevute di pagamento delle cinque rate bimestrali entro i sette giorni antecedenti la stipula dell'atto convenzionale che verrà sottoscritto dopo aver completato il pagamento del totale dei corrispettivi dovuti. In caso di mancato rispetto dei termini di scadenza trimestrale, il procedimento sarà concluso infruttuosamente e verrà archiviato.

Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o 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 decreto legislativo 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, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

Per chi tenuto al versamento di conguagli a favore del Comune a titolo di maggiori oneri di esproprio e/o maggiori oneri di urbanizzazione, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli convenzionali sull'alienabilità e locazione degli alloggi, sono subordinate all'estinzione a saldo, anche contestuale alla stipula della nuova convenzione, del residuo debito nella misura accertata dal comune e in quota proporzionate ai millesimi di proprietà.

I singoli pagamenti potranno essere effettuati tramite bonifico bancario da effettuarsi almeno sette giorni prima delle scadenze;

ART. 10

Spese

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alle procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di liberazione dai vincoli concernenti la commercializzazione e alla determinazione del prezzo, nonché di tutte le eventuali spese a esse conseguenti, sono poste interamente a carico dei richiedenti.

ART. 11

Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli

Tutti gli immobili esistenti in area P.E.E.P. 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 o di assegnazione originali.