



# **Città di Minturno**

*Medaglia d'Oro al Merito Civile*

Provincia di Latina

**REGOLAMENTO COMUNALE 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.  
(ART. 31 COMMA 45 E SEGG. L. 448/98.)**

*Approvato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 30.01.18*

# INDICE

ART. 1	Oggetto del regolamento	Pag.	1
ART. 2	<i>Immobili in diritto di superficie</i>	<i>Pag.</i>	<i>1</i>
ART. 3	<i>Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e modifica dei termini convenzionatori</i>	<i>Pag.</i>	<i>1</i>
ART. 4	<i>Immobili in diritto di proprietà – eliminazione dei vincoli convenzionali</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
ART. 5	<i>Soggetti abilitati alla richiesta</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
ART. 6	<i>Procedure</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
ART. 7	<i>Calcolo del Corrispettivo</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
ART. 8	<i>Modalità di pagamento</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
ART. 9	<i>Spese</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
ART. 10	<i>Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
ART. 11	<i>Entrata in vigore</i>	<i>Pag.</i>	<i>8</i>

## ART. 1

### *Oggetto del regolamento*

1. 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 approvati ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, della medesima L. 865/1971, così come disposto dall'art. 31, commi 45/50 della Legge 23.12.1998 n. 448.

2. E' altresì regolamentata la soppressione dei limiti di godimento delle aree già cedute in proprietà ai sensi dell'art. 35, della L. 22/10/1971 n. 865.

3. Intento di quanto disposto dal presente regolamento è quello di trasformare il diritto di superficie sull'appartamento in diritto di proprietà piena, facendo venir meno in tal modo il termine di durata della proprietà superficaria, senza ulteriori conseguenze sulla comproprietà del suolo, se non quella di acquisire in via definitiva il diritto di proprietà sul singolo appartamento.

## ART. 2

### *Immobili in diritto di superficie*

1. I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un immobile in area P.E.E.P. sottoposto ad 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.

2. I vincoli principali di cui al comma 1. sono:

-durata del diritto di superficie pari ad anni 99 rinnovabili una volta sola per eguale durata;

-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;

-diritto di prelazione da parte del Comune, sia sulla vendita che sulla locazione dell'immobile.

## ART. 3

### *Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e modifica dei termini convenzionatori*

1. Secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98, i proprietari di immobili posti in area P.E.E.P., acquistati secondo quanto disposto al precedente art. 3 (diritto di superficie), possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, tramite la stipula di apposito atto/convenzione pubblico e previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del successivo art. 7.

2. Qualora al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma non siano trascorsi venti anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, si procederà alla stipula di una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 della legge del 28.01.1977 n. 10. I vincoli residui imposti da tale convenzione sostitutiva (determinazione del prezzo) potranno comunque essere rimossi ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del seguente art. 7, ridotto proporzionalmente in relazione alla durata residua del vincolo.

3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie siano già trascorsi i venti anni di cui sopra, non si procederà a nuovo convenzionamento e tutti

i vincoli si riterranno estinti. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.

#### ART. 4

##### *Immobili in diritto di proprietà – eliminazione dei vincoli convenzionali*

1. 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. 7.

#### ART. 5

##### *Soggetti abilitati alla richiesta*

1. I soggetti abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli sono i seguenti:

- a) I singoli proprietari/assegnatari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), 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 rimozione dei vincoli convenzionatori.
- b) I singoli proprietari degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), 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 convenzionatori.

2. Possono presentare istanza, ai sensi dei punti a) e b) di cui al comma 1 del presente articolo anche i singoli condomini.

3. I soggetti di cui al comma 1 lett.b) sono abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli alle seguenti condizioni:

- I. Siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento avvenuto con regolare atto di vendita dell'alloggio da parte dei soggetti beneficiari in possesso dei requisiti o di locazione effettiva dell'alloggio in favore di soggetti beneficiari;
- II. In caso di edilizia agevolata il proprietario dell'alloggio richiedente abbia, al momento della presentazione dell'istanza, già completamente estinto il mutuo agevolato utilizzato per l'acquisto dell'immobile;

#### ART. 6

##### *Procedure*

1. La richiesta può essere presentata in carta libera oppure utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico reperibili nella sezione *modulistica* del portale telematico dell'Ente, allegando la seguente documentazione:

-copia dell'atto di assegnazione;

-copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;

-copia delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;

2. Il Comune, entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al punto 1 provvede al calcolo del corrispettivo ed agli adempimenti necessari per il completamento della pratica. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti. La richiesta interrompe il termine suddetto che continuerà a decorrere dalla data di integrazione degli atti richiesti. Al termine dell'istruttoria il Comune provvederà a comunicare, a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, o consegna diretta al soggetto richiedente, il corrispettivo definitivo da corrispondere all'ente.

3. Il richiedente, entro 60 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, indicando nel contempo le modalità di effettuazione del pagamento ed il nominativo del notaio incaricato di rogare l'atto.

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

5. Qualora il Comune assicuri la propria disponibilità l'atto conclusivo potrà essere rogato in forma pubblica amministrativa.

6. Qualora il richiedente non inoltri alcuna comunicazione entro il termine di 60 giorni di cui al punto precedente, il procedimento amministrativo si intende concluso.

#### ART. 7

##### *Calcolo del Corrispettivo*

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo per la cessione della proprietà è determinato in misura pari al 50% per cento del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, 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 conclusivo.

2. Le formule di calcolo risultano così espresse:

**A. Corrispettivo per la cessione della proprietà:**

$$CTDS = ( VVI * Rid - CCIV ) * MP E$$

**dove:**

**CTDS** = Corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

**VVI** = Valore venale del bene espresso in € mq.

$$VVI = VO.M.I. / 3.2 \times 20\%$$

**VO.M.I.** = Valore venale di mercato ottenuto dalle tabelle O.M.I. al mq di superficie lorda edificata riferita ad abitazioni civili con stato conservativo "normale" all'atto della determinazione del corrispettivo;

**3.2m.** = Parametro di conversione da mc a mq quale altezza virtuale degli immobili (D.M. 1444/1968) (nel caso di dato disponibile in mc).

**20%** = percentuale di incidenza del terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato residenziale.

**Rid** = Percentuale di riduzione stabilita al comma 3 del presente articolo;

**CCIV** = Quota del corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie versato con la convenzione originaria, rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Non comprendono gli oneri sostenuti per opere di urbanizzazione;

**MPE** = Quota millesimale di riferimento della singola unità immobiliare oggetto di trasformazione.

B. Corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali di PMC e CML:

$$C_{rvc} = ((V_{vp} * Rid) - C_{ver}) \times M_p \times Q$$

dove:

**C<sub>rvc</sub>** = Corrispettivo da versare per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione;

**V<sub>vp</sub>** = Valore venale pagato all'atto dell'acquisto del diritto di superficie comprensivo del costo sostenuto dall'Ente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

**Rid** = Percentuale di riduzione stabilita al comma 3 del presente articolo;

**C<sub>ver</sub>** = Canone versato fino alla data della firma della nuova convenzione aggiornato secondo indice ISTAT;

**M<sub>p</sub>** = Millesimi posseduti;

**Q** = (50/durata max concessione) x anni di durata residua del vincolo.

3. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 31 comma 48 della legge 448/1998, per come riformulato dall'articolo 1 comma 392 della legge 147/2013, è stabilito un abbattimento del corrispettivo di cui al presente articolo di una percentuale massima del Coefficiente **Rid utilizzato nelle formule di cui al comma 2 pari al 50%**;

La percentuali di abbattimento sopra determinate resteranno in vigore fino ad eventuale diversa deliberazione.

4. Al fine di garantire comunque la copertura delle spese per la procedura, viene stabilita una quota minima, in ogni caso dovuta all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pari ad € 3.000,00 (Euro tremila/00) anche qualora i corrispettivi determinati ai sensi del comma 2 del presente articolo siano negativi o inferiori a tale quota minima.

5. Al fine di garantire comunque la copertura delle spese per la procedura, viene stabilita una quota minima, in ogni caso dovuta all'Amministrazione Comunale per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché al canone massimo di locazione, pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00) per le convenzioni con scadenza a 20-30 anni e pari ad € 3.000,00 (Euro tremila/00) per le convenzioni con scadenza a 99 anni, anche qualora i corrispettivi determinati ai sensi del comma 2 del presente articolo siano negativi o inferiori a tali quote minime.

6. In caso di convenzione per la contestuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gli importi determinati utilizzando le formule di cui al punto 2 del presente articolo, così come integrati da quanto disposto dai punti 4 e 5 vanno versati contestualmente.

7. Coloro i quali non provvederanno al pagamento integrale dell'importo determinato entro i termini di cui all' art. 8 che segue, decadranno dal diritto oggetto di domanda senza poter avere nulla a pretendere nei confronti dell' Ente, il quale automaticamente sarà legittimato a trattenere le somme eventualmente già incassate a titolo di risarcimento;

ART. 8  
*Modalità di pagamento*

1. 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:

- in un'unica soluzione;
- in n°3 rate di uguale importo da versare: la prima alla accettazione della proposta, la seconda entro sei mesi e la terza alla stipula del contratto.

2. I singoli pagamenti potranno essere effettuati:

- presso la Tesoreria Comunale;
- tramite bonifico bancario.

L'ultima rata dovrà essere versata almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;

3. oltre quanto stabilito all' art. 7 che precede i soggetti che trasmettano all' Ente formale accettazione della proposta di cui all' art. 6 comma 3, dovranno allegare alla medesima attestazione di pagamento dei diritti istruttori e di segreteria fin da ora fissati in € 500.00, da versare sul C/C postale n. 12620043 intestato al Comune di Minturno o tramite bonifico bancario IT 48 X 07601 14700 0000 12620043

ART. 9  
*Spese*

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

ART. 10  
*Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli*

1. 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  
*Entrata in vigore*

Il presente regolamento, entra in vigore nella data della esecutività della deliberazione di approvazione consiliare.