

**COMUNE DI CAMPOMARINO**  
Provincia di CAMPOBASSO

**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. - ART. 31  
COMMA 45 E SEGUENTI L. 448/98.**

**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. - ART. 31 COMMA 45 E SEGUENTI L. 448/98.**

**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 dal 45 al 50 della Legge 23.12.1998 n. 448.

2. È 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.

**ART. 2**

***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 modifica o rimozione dei vincoli convenzionali. In tale fattispecie sono compresi anche gli immobili realizzati in area PEEP da enti pubblici (ex IACP, ATER ed altri) ed alienati agli assegnatari o ai loro familiari conviventi ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560.

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 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta di modifica o rimozione dei vincoli convenzionali.

**ART. 3**

***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;
  - alienazione o locazione dell'immobile in diritto di superficie, con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella convenzione, nel regolamento per la cessione delle aree PEEP e nella normativa vigente in materia.

#### **ART. 4**

##### ***Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione dei vincoli convenzionali***

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 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 (ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 187 della L.R.T. n. 65/2014).

3. Qualora invece al momento della stipula dell'atto pubblico di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà siano già trascorsi i venti anni dalla data della convenzione che ha accompagnato l'iniziale concessione in diritto di superficie delle aree, non si procederà a nuovo convenzionamento. Rimane fermo l'obbligo della stipula dell'atto pubblico e del pagamento del corrispettivo di cui al punto 1 del presente articolo.

4. Oltre alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, i proprietari di alloggi realizzati in aree PEEP possono richiedere la rimozione dei vincoli convenzionali 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.

#### **ART. 5**

##### ***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 convenzionali verso le singole unità abitative e loro pertinenze, 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.

2. I suddetti vincoli convenzionali riguardano l'obbligo per il proprietario di

vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare stabiliti per legge, nonché l'obbligo per il medesimo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione originaria rivalutato sulla base della variazione ISTAT.

## **ART. 6** ***Procedure***

1. La richiesta può essere presentata utilizzando gli appositi modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico reperibili nel sito istituzionale dell'Ente, allegando la seguente documentazione:

- atto di assegnazione;
- eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- visura catastale e planimetria catastale dell'alloggio e delle pertinenze;
- tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- certificato di abitabilità;
- documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- qualunque altro documento ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento;

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. Dalla data di integrazione degli atti richiesti decorreranno nuovamente sessanta giorni per il calcolo del corrispettivo. 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. Qualora il richiedente non trasmetta al comune alcuna formale accettazione entro il termine di 60 giorni di cui sopra, il procedimento amministrativo si intende concluso.

4. La procedura si concluderà con la firma del necessario atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali.

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

**ART. 7**  
**Calcolo del Corrispettivo**

1. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, 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 conclusivo.

2. La formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa:

$$C = ([ V_{\text{unit}} \times 0,2 \times 0,6 \times K ] \times \text{consistenza immobile}) - (O_c * \text{quota proprietaria richiedente})$$

dove:

- a) V<sub>unit</sub> (valori immobiliari unitari): valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene. Qualora la banca dati dell'Osservatorio riporti valori a mq. lordo, detto valore può essere convertito in valore a mq. netto aumentandolo del 10%;
- b) 0,2 (percentuale di incidenza valore suolo): determinata nella misura del 20%;
- c) consistenza immobile: determinata facendo riferimento all'All. C del D.P.R. n. 138/98, tale metodologia di determinazione della superficie è la stessa applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime di cui sopra. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali ed applicando al totale la quota proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali;
- d) K (coefficiente di vetustà): al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si introduce un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso. Per ottenere il coefficiente K, si assumono le seguenti riduzioni in percentuale per arco temporale:
  - 0 % annuo -----tra 1 e 5 anni (K 1)
  - 1,00 % annuo -----tra 6 e 30 anni (K da 0,99 a K 0,75)
  - 0,50 % annuo ----- tra 31 e 50 anni (K da 0,745 a K 0,65)
- e) O<sub>c</sub> (oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà): sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali. 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. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

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, nonché alla luce della deliberazione n. 10/2015/SEZAUT/QMIG della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, è data facoltà al Comune di poter abbattere sino al 50% la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene (prevista dalla normativa al 60%). La eventuale percentuale di abbattimento verrà determinata dalla Giunta Comunale all'interno delle generali valutazioni in tema di programmazione e di gestione, con l'intento di coniugare valorizzazione patrimoniale ed incentivazione all'utilizzo delle procedure di cui al presente Regolamento. La Giunta Comunale avrà facoltà di determinare percentuali differenziate tra i beni in diritto di piena proprietà e quelli in diritto di superficie, in particolare attribuendo abbattimenti maggiori per gli immobili in diritto di proprietà. Le percentuali di abbattimento sopra determinate resteranno in vigore fino ad un'eventuale diversa determinazione.

4. I proprietari di alloggi realizzati in aree P.E.E.P. possono richiedere anche la rimozione dei vincoli convenzionali sia degli alloggi costruiti in aree concesse in diritto di superficie che per quelli costruiti su aree concesse in diritto di proprietà.

5. Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili realizzati in aree PEEP già convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 è pari al corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "C", sopra riportato, ridotto in relazione alla durata residua della convenzione originaria ed è determinato come segue:

$$C_v = C \times P_n$$

dove :

- a) C<sub>v</sub> : è il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali;
- b) C : è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al comma 2 del presente articolo;
- c) P<sub>n</sub> : è la percentuale di riduzione del corrispettivo calcolata ripartendo proporzionalmente su 20 anni il 60 per cento del valore venale dell'area. I 20 anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato alla rimozione del vincolo.

La percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta al 3% (tre) per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale;

dai 20 ai 19 anni alla scadenza ventennale = 60,00 %

dai 19 ai 18 anni = 57,00 %

dai 18 ai 17 anni = 54,00 %

dai 17 ai 16 anni = 51,00 %

dai 16 ai 15 anni = 48,00 %

dai 15 ai 14 anni = 45,00 %

dai 14 ai 13 anni = 42,00%

dai 13 ai 12anni = 39,00 %

dai 12 ai 11 anni = 36,00 %

dai 11 ai 10 anni = 33,00%

dai 10 ai 9 anni = 30,00%

dai 9 ai 8 anni = 27,00 %

dai 8 ai	7 anni	= 24,00 %
dai 7 ai	6 anni	= 21,00%
dai 6 ai	5 anni	= 18,00 %
dai 5 ai	4 anni	= 15,00%
dai 4 ai	3 anni	= 12,00%
dai 3 ai	2 anni	= 9,00%
dai 2 ai	1 anno	= 6,00%
dai 12 mesi a 0 mesi		= 3,00%

Qualora siano trascorsi oltre 20 anni dall'originaria convenzione, l'aliquota da applicare sarà quella minima al 3%.

In seguito alla rimozione del vincolo convenzionale, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Oltre ciò, scompaiono tutti gli obblighi a favore del Comune.

## **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 stipula del contratto, la seconda dopo sei mesi dalla stipula del contratto e la terza dopo dodici mesi dalla stipula del contratto. A garanzia del puntuale pagamento del debito dovrà essere prodotta fidejussione (assicurativa o bancaria) di importo pari al debito stesso, aumentato del 5%. In caso di inadempienza o di ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione Comunale provvederà alla immediata riscossione della garanzia fidejussoria incassando l'ammontare della rata/e insolute comprensive del compenso forfettario per spese di esecuzione del 5%.

2. I singoli pagamenti potranno essere effettuati:

- presso la Tesoreria Comunale almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
- tramite bonifico bancario da effettuarsi almeno 7 giorni prima della stipula dell'atto notarile;
- contestualmente all'atto notarile tramite assegno circolare.

## **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.