



COMUNE DI POTENZA

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI
IMMOBILI REALIZZATI IN AREE PEEP**

Ai sensi dell'art. 31, commi 45 e succ., della legge 23 dicembre 1998, n. 448

Articolo 1 - FINALITÀ E NATURA DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente regolamento è quello di consentire, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà oltre che la rimozione dei vincoli convenzionali sulle unità abitative e relative pertinenze realizzate in 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. 865/1971 (di seguito denominate "Aree PEEP").

Le disposizioni che seguono definiscono i criteri e il procedimento amministrativo diretti a consentire il trasferimento del diritto reale di nuda proprietà del quale il Comune è titolare sulle Aree PEEP concesse in diritto di superficie, in favore dei superficiari degli alloggi e delle relative pertinenze ivi realizzate, i quali, con la stipula di specifico atto pubblico oneroso, potranno acquisirne la piena proprietà e/o affrancarsi dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

L'adesione al presente Regolamento è su base volontaria e di parte, pertanto non vincolante in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito dei vari PEEP non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente Regolamento. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originariamente stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le cooperative e imprese assegnatarie delle Aree PEEP, ivi compresa, alla scadenza del termine previsto per il diritto di superficie, l'accessione in favore del Comune delle unità immobiliari assegnate ai superficiari che non abbiano aderito alla proposta di trasformazione.

Articolo - 2 SOGGETTI ABILITATI

- 1) Trasformazione del diritto di superficie in proprietà: possono ottenere la cessione in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze realizzati in Aree PEEP le persone fisiche titolari di diritto di superficie sulle stesse;
- 2) Rimozione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 35 della Legge 865/1971: possono affrancarsi dai limiti convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze realizzate in aree PEEP,

nonché del canone massimo di locazione delle stesse, le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali su detti beni immobili.

Articolo 3 - MODALITÀ DI ADESIONE

Le domande di trasformazione in piena proprietà degli alloggi e relative pertinenze realizzati in Aree PEEP già concesse in diritto di superficie e/o di rimozione dei limiti previsti nelle convenzioni dovranno essere predisposte secondo le modalità riportate al successivo articolo 5.

L'istanza dovrà pervenire al Comune di Potenza - Ufficio Urbanistica - tramite PEC ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazione per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento che è stabilito in 90 giorni e che riprenderà a decorrere dalla data di trasmissione delle integrazioni richieste.

L'ufficio Urbanistica procederà alla verifica della titolarità dell'istante e al calcolo della quota di corrispettivo afferente l'unità immobiliare oggetto di richiesta, distintamente per la trasformazione in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli, previa verifica e applicazione della relativa quota millesimale di proprietà. Entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, l'Ufficio Urbanistica comunicherà ai richiedenti, a mezzo lettera raccomandata o PEC, le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto, provvedendo, contestualmente, a trasmettere la pratica all'Ufficio competente indicato dall'Amministrazione Comunale per la prosecuzione del procedimento.

Entro i 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione, a pena di decadenza dell'istanza, il richiedente dovrà dichiarare su apposito modulo indirizzato all'Ufficio competente indicato dall'Amministrazione Comunale la propria adesione, il nome del Pubblico Ufficiale Rogante scelto e la modalità di pagamento individuata secondo quanto previsto al successivo articolo 6.

Articolo - 4 CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo - 4a TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà é calcolato sulla base di quanto previsto dal vigente articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, che così recita:

"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 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 N.327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal I'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 richiamato comma 1 dell'articolo 37 del succitato Testo Unico stabilisce inoltre che *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento."*

In applicazione di dette norme, pertanto, il valore di esproprio viene abbattuto al 60% e depurato degli oneri di concessione del diritto di superficie.

La formula per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà risulta quindi la seguente:

$$\mathbf{Cc48 = (60\% Vv - Co)}$$

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, legge n. 448/1998

Vv = valore venale area

Co = importo rivalutato degli oneri di concessione del diritto di superficie pagati

La comprova del pagamento degli oneri di concessione del diritto di superficie (Co) è a carico dei richiedenti che, a tal fine, dovranno produrre idonea documentazione. Ai sensi del comma 49 del citato art. 31 della legge 448/98, è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai superficiari, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione ai fini del calcolo del corrispettivo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Per la determinazione del Valore Venale delle aree si fa riferimento al valore di mercato al metro quadrato dei fabbricati di nuova costruzione aventi le stesse caratteristiche e ubicazione di quelli oggetto di trasformazione, stimando nella misura del 20% l'incidenza del valore dell'area rispetto a quella del fabbricato.

Tenuto conto della finalità dell'operazione, si ritiene inoltre di poter considerare quale valore venale di riferimento dei fabbricati i valori medi, riferiti alle abitazioni di tipo civile

“normali”, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicata dall'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile).

Al fine di pervenire alla determinazione del valore dell'area su cui sorgono i fabbricati in funzione dei metri cubi (mc) ivi realizzati, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto dell'altezza virtuale di 3 mt, incrementata del 15% (così da includere le parti accessorie).

Considerando un rapporto 3mc/mq, si determina un valore unitario per metro cubo che, incrementato del 15% per le parti comuni, box ed accessori, determina il valore totale per mc di volumetria assegnata all'area.

Si riporta di seguito, a solo titolo esemplificativo, una tabella di calcolo del valore venale dell'area che assume come riferimento l'ultimo Valore OMI disponibile relativo al primo Semestre 2024; il VALORE VENALE sarà di volta in volta calcolato prendendo come riferimento l'ultimo dato disponibile al momento della richiesta.

Valore Medio OMI 2024 Zona D2 - I sem. mq	€ 1.150,00	
Rapporto mq/mc	Valore € 1.150,00/3	€ 383,33
Incremento valore 15% (parti comuni box)		€ 57,50
Valore €/mc + incremento 15%		€ 440,83

Determinato, come nell'esempio sopra riportato, il valore per ogni mc di volume edificato su ciascuna area, si può quantificare il valore del fabbricato realizzabile su ogni comparto e, successivamente, ottenere il VALORE VENALE DELL'AREA (VV) applicando un tasso d'incidenza del valore dell'area nella misura del 20% rispetto al valore del fabbricato:

$$VV \text{ (Valore venale)} = ((OMI/3 + OMI/3 \times 15\%) \times VOLUME \text{ REALIZZATO}) \times 20\%$$

OMI = Valore venale medio riferito alle abitazioni di tipo abitazioni civili, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile);

OMI/3 = Coefficiente di ragguaglio 3mc/mq;

OMI/3 X 15% = Incidenza delle parti comuni ed accessorie - coefficiente di ragguaglio da applicare al valore al metro cubo, pari al 15%;

(Valore venale) = Incidenza del valore dell'area sul fabbricato pari al 20% da calcolarsi sul valore del fabbricato determinato sulla base dei parametri precedenti.

Il corrispettivo, così calcolato, sarà rapportato alla quota millesimale relativa alle unità immobiliari oggetto di trasformazione in proprietà, come risultante dalla tabella condominiale di proprietà generale "*Tabella A*" nella quale, ai sensi del vigente Codice Civile, sono considerate tutte le unità immobiliari esistenti nell'edificio.

L'importo dovuto a titolo di corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie non potrà comunque essere inferiore ad € 2.000,00 per ciascuna istanza.

Articolo 4b - RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Al fine di determinare la riduzione del corrispettivo si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc48 = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, come determinato al precedente articolo 4a;

QM = Quota millesimale relativa alle unità immobiliari

ADC = Numero di 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

Nel caso di convenzione in cui non sia previsto un termine di durata, si farà riferimento come numero di anni di durata della convenzione a 30 anni.

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

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

L'importo dovuto a titolo di corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali non potrà comunque essere inferiore ad € 1.000,00 per ciascuna istanza.

Articolo 5 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati ad aderire alla proposta dell'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze realizzati in aree PEEP e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali, come disciplinate dal presente Regolamento, dovranno presentare apposita istanza al Comune in forma cartacea, direttamente presso il Protocollo Comunale ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero in modalità digitale a mezzo posta elettronica certificata (pec), utilizzando l'allegato modello **Mod.1: "Domanda per la trasformazione del**

diritto di superficie in diritto di proprietà su area PEEP e contestuale rimozione dei vincoli convenzionali". L'istanza dovrà essere corredata dal versamento delle spese istruttorie quantificate in € 100,00 per ogni istanza.

L'istruttoria delle domande e la quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali è di competenza dell'Ufficio Urbanistica che provvederà, nel termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, a comunicare agli interessati le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e al prosieguo del procedimento, secondo quanto previsto al precedente articolo 3, provvedendo contestualmente alla trasmissione all'Ufficio competente indicato dall'Amministrazione Comunale della documentazione relativa a ciascuna istanza accolta, ai fini della gestione del pagamento dei corrispettivi dovuti e della stipula dell'atto pubblico di cui, rispettivamente, ai successivi articoli 6 e 7.

Articolo 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a mezzo bonifico su conto corrente intestato al Comune di Potenza e trasmessi in copia al notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione.

La modalità ordinaria di pagamento dei corrispettivi è mediante versamenti in unica soluzione da effettuare entro la data di stipula dell'atto di riscatto.

Il cittadino può richiedere la rateizzazione solo in caso di corrispettivo superiore a euro 5.000; in caso di pagamento dilazionato la somma da versare al Comune a titolo di rimborso o costi amministrativi sarà aumentato di euro 100 e sono prescritte le seguenti indicazioni. Il corrispettivo sarà suddiviso in quattro rate di pari importo, oltre all'applicazione degli interessi legali a partire dalla seconda rata secondo le seguenti scadenze:

- 25% da versare entro la data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto;
- 25% entro 270 giorni dalla data di stipula dell'atto di riscatto.

Le rate successive alla prima dovranno essere garantite da specifica polizza fideiussoria da consegnare al Comune entro la data di stipula della convenzione di riscatto. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'Albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di

rilascio di garanzie e che sono sottoposte a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria e assicurativa.

La garanzia fideiussoria dovrà:

- a) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- b) essere intestata al soggetto richiedente la pratica di riscatto;
- c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui è l'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 omesso pagamento anche solo di una rata entro i termini previsti, il Comune escuterà dal garante la garanzia dell'intero importo ancora dovuto, a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni naturali e consecutivi. La garanzia avrà validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Potenza e dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

Articolo 7 - STIPULA ATTO PUBBLICO

L'adesione alle proposte disciplinate dal presente Regolamento, ai fini della trasformazione in proprietà del diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli convenzionali su aree PEEP, verrà formalizzata, ai sensi del citato comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998, attraverso stipula di atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. Trattasi di atto che si sostanzia, da un lato, come concessione, cioè provvedimento amministrativo inteso a consentire il traferimento ai titolari delle singole unità immobiliari del diritto reale di nuda proprietà del quale il Comune è titolare e, dall'altro, come contratto, cioè come negozio giuridico traslativo della nuda proprietà in capo ai proprietari superficiali delle singole unità immobiliari.

La sottoscrizione degli atti per conto dell'Amministrazione Comunale di Potenza è di competenza del Dirigente che sarà individuato dalla stessa Amministrazione e la stipula avverrà presso la sede Comunale.

L'ufficiale rogante è scelto dal proprietario richiedente e tutte le spese inerenti e conseguenti sono a suo carico. La stipula dell'atto notarile dovrà essere effettuata solo dopo l'avvenuto versamento del 100% del corrispettivo. La mancata stipula dell'atto non comporta la decadenza della pratica.

Articolo 8 - ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul portale della Trasparenza del Comune.

MOD 1

Domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei vincoli convenzionali su alloggi e relative pertinenze in area PEEP

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ residente in via _____
n. _____ cap _____ località _____
prov. _____ quale titolare del diritto di superficie sull'alloggio e sulle relative pertinenze
distinti al Catasto Urbano del Comune di Potenza al Foglio _____ Part. _____
Sub _____ (riportare tutti i subalterni posseduti), facenti parte dell'area
compresa nel PEEP denominato _____, ceduta dal
Comune di Potenza in diritto di superficie con atto di convenzione rep. n. _____ del
_____ a rogito Notaio _____, con la presente

C H I E D E

ai sensi degli articoli 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 488 e secondo quanto stabilito dal "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP*",

- ☐ il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP, ai fini del trasferimento da parte del Comune della nuda proprietà relativa al su richiamato alloggio e relative pertinenze;
- ☐ il calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse di cui alla convenzione stipulata;

Al riguardo, il sottoscritto fa presente di aver preso visione del "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP*" e che lo stesso si riserva di confermare la presente richiesta una volta conosciuta la valutazione del corrispettivo determinato.

Ogni comunicazione dovrà essere inviata a:

Sig. _____ via _____ n. _____ CAP _____
Comune di _____ (_____) Telefono _____
e-mail _____ pec _____

Si allega:

- Fotocopia del documento di identità;
- Copia del versamento di € 100/00 per spese istruttorie eseguito sul c/c postale n. **232850** intestato a “*Comune di Potenza Servizio Tesoreria*” - causale “*Istanza trasformazione diritto di superficie in proprietà e rimozione vincoli convenzionali*” - **IBAN: IT92U 07601 04200 000000232850**;
- Copia della convenzione per la concessione del diritto di superficie e attestazione dei relativi oneri versati;
- Tabella millesimale.

Distinti saluti

Il Richiedente

_____, li _____

Informativa privacy ai sensi del Regolamento 679/2016/UE

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Potenza saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Potenza.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.potenza.it

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO Qualifica Group Srl

P.IVA 09537471212

Via di Vermicino, 186

CAP 80027

Comune Frattamaggiore (NA)

Nominativo del DPO Enrico Ferrante