



# COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 16 del 15/03/2013

ORIGINALE

**Oggetto: APPROVAZIONE CRITERI E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI, LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE DEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP). APPROVAZIONE DISCIPLINARE E SCHEMI DI CONVENZIONE.**

L'anno duemilatredici il giorno quindici del mese di marzo, solita sala delle adunanze, alle ore 19:30, in seduta urgente, pubblica, in prima convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

|                         |   |                             |   |
|-------------------------|---|-----------------------------|---|
| PORCEDDU LUIGI          | P | GAI VINCENZA MARIA CRISTINA | P |
| MAMELI MASSIMILIANO     | P | PALA FRANCESCO              | P |
| BACHIS FABRIZIO         | P | GRIECO MARIO                | P |
| COCCO ARNALDO           | P | TRUDU LEOPOLDO              | P |
| BANDU SANDRO            | P | MELIS GIUSEPPE              | P |
| MARAMARCO CARLO         | P | CARIA CARLO                 | A |
| TRUDU FRANCESCO         | P |                             |   |
| GRUDINA ALBERTA         | P |                             |   |
| PUSCEDDU ANGELO ANTONIO | P |                             |   |
| CADEDU MONICA           | P |                             |   |
| BARTOLI STEFANO         | P |                             |   |

Totale Presenti: 16

Totali Assenti: 1

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco LUIGI PORCEDDU.

Assiste il Segretario Comunale EFISIO FARRIS.

Risulta presente l'assessore esterno: BARBARA MANCA

Vengono, dal Signor Presidente, nominati scrutatori i Signori:

GIUSEPPE MELIS

CARLO MARAMARCO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**SENTITO** il Sindaco il quale introduce il punto n. 2 dell'o.d.g. "Approvazione criteri e determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree del piano di zona per l'edilizia economico popolare (PEEP). Approvazione disciplinare e schemi di convenzione", esaminato dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 14/03/2013, e cede la parola all'Assessore F. Bachis;

**SENTITO** l'intervento dell'Assessore Bachis, il quale illustra dettagliatamente l'argomento, come riportato nel resoconto integrale della seduta;

**SENTITI** gli interventi dei Consiglieri F. Trudu, L. Trudu, F. Pala, V.M.C. Gai, come riportato nel resoconto integrale della seduta;

**PRESO ATTO** dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448, ( misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) con il quale viene concesso ai comuni di concedere in proprietà le aree comprese nei piani per l'edilizia economico popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie;

**RILEVATO** che ai sensi della suddetta normativa, i comuni possono cedere in proprietà le 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 quarto comma della medesima legge n. 865/1971;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Consiglio Comunale n 13 del 2006 avente ad oggetto: "Approvazione dei criteri per il cambio di regime giuridico nel piano di Zona " Sa Serra ai sensi dei commi da 45 a 50 dell'art. 31 della Legge 448/98 – criteri per l'adeguamento normativo e l'assestamento finanziario del piano e per il calcolo del costo di assegnazione dei lotti liberi";

**EVIDENZIATO** che con la suddetta Deliberazione venivano definiti i criteri per il calcolo del corrispettivo di assegnazione dei nuovi lotti, dei lotti liberi e per il cambio del regime giuridico di assegnazione, nonché per la redazione del quadro finanziario definito del P.d.Z. " Sa Serra ", comprensivi di stima del valore attuale delle aree.

**PRECISATO** che antecedentemente alla dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 5-bis, commi 1 e 2 del D.L n. 333/1992, convertito in legge n. 359/1992, il corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà di aree PEEP, già detenute in diritto di superficie, si calcolava, in virtù di rinvio disposto dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998, ricorrendo all'abbattimento percentuale dei valori stabilito dall'art. 5-bis ( semisomma del valore venale) per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità;

- in conseguenza della dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 5-bis sopraccitato, il Legislatore ha rideterminato il metodo di calcolo dell'indennità di espropriazione con l'art. 2, comma 89, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 ( legge finanziaria per il 2008) che narra "all'articolo 37 (L), i commi 1 e 2 sono sostituiti dai seguenti: "1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile e' determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione e' finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità e' ridotta del venticinque per cento"," per la quale l'indennità di espropriazione deve essere determinata nella misura pari al valore venale del bene;

**CONSIDERATO** che alla luce dell'intervenuta dichiarazione di incostituzionalità e della modifica legislativa sopra richiamata, si pone ora la questione di accettare quale sia il criterio di determinazione del prezzo da Corrispondere al comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

**RICHIAMATO** il parere della corte dei Conti- sezione regionale di controllo per la Lombardia – con deliberazione n. 915 del 23 ottobre 2009, con il quale l'Autorità giudiziaria in materia contabile ha ritenuto applicabile, in luogo del criterio di cui all'art. 5- bis del Decreto Legge n. 359/1992, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. 327/2001, come modificato dalla L. 244/2007;

**RICHIAMATO** altresì il parere reso dalla Corte dei Conti Sezioni Riunite con deliberazione n. 22 del 14 aprile 2011 in cui si legge quanto segue : " .....il corrispettivo, pertanto deve essere in primo luogo calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati. Deve inoltre, continuare a farsi riferimento ad un metodo di calcolo che preveda la riduzione del 60 per cento rispetto al valore determinabile ai fini

dell'indennità di espropriazione. Il parametro di riferimento, tuttavia, non potendo essere più costituito dall'importo determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma1, del decreto legge n. 333/1992, convertito dalla legge 359/1992, non può che ravvisarsi nella vigente disciplina, ovvero nell'art. 37, commi 1 e 2 , del D.P.R. 327/2001, come modificato dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

**OSSERVATO** che nella predetta deliberazione n. 22/2011 si recita quanto segue:"....nella determinazione del prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo questa tesi, "deve prendersi a base di calcolo l'equa riparazione stabilita dall'art. 2, comma 89 della legge finanziaria per il 2008, da decurtare nei limiti del 60% come previsto dall'art. 31, comma 48 della finanziaria per il 1999 ( cfr. sezione regionale di controllo per la Lombardia, n. 1/2009. Considerato che il comma da ultimo citato ha fissato un criterio agevolato di acquisizione in piena proprietà delle aree favore di chi già ne godeva in diritto di superficie, per soddisfare esigenze di carattere solidaristico- sociale ....."

**RITENUTO** di poter seguire l'orientamento pronunciato dalla Corte dei Conti seguendo il metodo di calcolo per la determinazione del corrispettivo di riscatto delle aree già concesse in diritto di superficie: definita nella misura del 60% del valore venale dell'area decurtati degli oneri di concessione del diritto di superficie;

**VISTO** l'art 37 comma 1 del D.P.R. 327/2001 e s.m.ii. il quale dispone "...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."

**PRESO ATTO**

-che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.ii.

- che secondo il comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998, introdotto dall'art. 5, comma 3-bis della L. n. 106 del 2011, i 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 successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo 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 del presente articolo.

Tale percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2012 e' è stabilita dai comuni secondo quanto disposto dall'art 29 comma 16- undecies del d. L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14;

**EVIDENZIATO** che le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni PEEP riguardano indubbiamente la sfera economico- finanziaria, sia perché la trasformazione di tale regime giuridico è effettuata a titolo oneroso, sia perché tale procedura è stata prevista in diverse leggi finanziarie ( n. 549/95 n. 662/96 n. 448/98) quindi destinate all'acquisizione di denaro pubblico in bilancio;

**CONSIDERATO** che l'applicazione delle procedure di trasformazione del regime giuridico di cui all'art. 31 della legge 448/98 consente di rispondere a mutati bisogni sociali dovuti al cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari/ assegnatari di alloggi per l'edilizia economica popolare, e la libera commercializzazione degli immobili avrà indubbiamente risvolti positivi nel rilancio dell'economia locale e del mercato immobiliare, senza contare l'indubbio interesse pubblico che intende perseguire l'Amministrazione comunale al fine di raggiungere il risultato richiesto dalle leggi finanziarie;

**RILEVATO** che il corrispettivo per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli dovrà essere determinato tenendo conto del valore venale del bene, ridotto del 25 per cento, trattandosi di interventi di riforma economico-sociale;

**RITENUTO** di dover determinare la percentuale di integrazione del corrispettivo dovuto nella misura dell'0,80 % per ogni anno residuo, rispetto alla scadenza trentennale della nuova convenzione;

**CONSIDERATO** inoltre che i soggetti interessati potranno chiedere la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà e/o la rimozione dei vincoli come previsto dalla normativa già richiamata e formulando apposita richiesta;

**DATO ATTO** che i costi complessivi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree (espropri), spese generali (spese tecniche, diritti di rogito) e opere di urbanizzazione primaria attualizzati secondo i codici ISTAT risultano complessivamente di € 5.087.155,03 ed €/mq 33,00 così come si evince dalla stima effettuata dal Settore Finanziario di cui all'ALLEGATO 1 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**VISTA** la nota del Responsabile del Settore Tecnico allegata alla presente Deliberazione che riporta protocollo n. 4213 del 12/3/2013, mediante la quale si comunica il prezzo di mercato delle aree del Piano di Zona "Sa Serra" del Comune di Decimomannu e che risulta di €/mq 126,00;

**VALUTATO** che, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eventuale rimozione dei vincoli convenzionali di inalienabilità verrà effettuato sulla base del prezzo di mercato dell'area così come determinato e stabilito in €/mq 126,00;

**DATO ATTO** che tra le casistiche rilevate nel piano di zona a seguito dei diversi bandi di assegnazione emanati nel corso degli anni, vi sono procedimenti amministrativi che risultano viziati per mancanza di un loro presupposto necessario previsto per legge. In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione si pone in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post l'atto illegittimo. La convalida è una manifestazione di volontà emessa dalla stessa autorità amministrativa che ha emanato l'atto invalido, intesa a eliminare il vizio che ha inficiato l'atto. La possibilità di convalida dell'atto annullabile è ora espressamente sancita dalla legge n.241/1990, laddove all'art. 21 nonies, comma 2, prevede la facoltà di convalidare il provvedimento annullabile, alla presenza di ragioni di pubblico interesse ed entro un termine ragionevole. La convalida in particolare non costituisce un provvedimento nuovo e autonomo, ma si identifica con l'atto che nel singolo caso è stato omesso.

**ATTESO** che il caso di cui trattasi consiste nello stipulare un atto di trasferimento del titolo di proprietà dell'area su cui insiste l'immobile, in quanto è stata rilasciata concessione edilizia senza il presupposto fondamentale del titolo legittimante al rilascio del provvedimento.

**CONSIDERATO** che al presente programma verrà data ampia pubblicità secondo le forme di pubblicità presso l'albo pretorio e Avviso sul sito del Comune;

**VISTO** l'allegato disciplinare recante : "PROCEDURA E CRITERI DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO RELATIVI ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI, TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'" (ALLEGATO 2);

**VISTO** l'allegato schema di convenzione per " CESSIONE IN PROPRIETA' EX ART. 31 COMMI 45 - 50 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE" (ALLEGATO 3);

**VISTO** l'allegato schema di convenzione per " CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 31 - COMMI DA 45 A 50 - DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448" (ALLEGATO 4);

**VISTO** l'allegato avviso e nota informativa ai cittadini interessati di cui all' ALLEGATO 5 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e reso dai responsabili dei servizi interessati;

**VISTI :**

D.Lgs. 267/2000 e s.mm.ii.;

Legge 23 dicembre, n. 448 e s.mm.ii. ;

Legge 12 luglio 2011, n. 106;

D.lgs. 8 giugno 2001, n. 327 e s.mm.ii;

Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (finanziaria 2008);

Legge 17 febbraio 1992, n. 179;  
Legge 18 aprile 1962, n. 167;  
Legge 22 ottobre 1971, n. 865;  
Lo statuto comunale;

Con il seguente risultato della votazione accertato dagli scrutatori – ricognitori e proclamato dal Sindaco:

Presenti n. 16: Luigi Porceddu, Massimiliano Mameli, Fabrizio Bachis, Arnaldo Cocco, Sandro Bandu, Carlo Maramarco, Francesco Trudu, Alberta Grudina, Angelo Antonio Pusceddu, Monica Cadeddu, Stefano Bartoli, Vincenza Maria Cristina Gai, Francesco Pala, Mario Grieco, Leopoldo Trudu, Giuseppe Melis;  
Assenti n. 1: Carlo Caria;

Favorevoli      n. 16 (unanimità)  
Contrari            n. //  
Astenuti           n. //

## DELIBERA

**DI CONSIDERARE** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto:

**DI DARE ATTO** come puntualizzato in premessa che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sarà calcolato secondo il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. 327/2001, così come modificato dalla L. 244 del 2007, sulla base del valore del bene, opportunamente ridotto del 60% e decurtato degli oneri concessori del diritto di superficie;

**DI DARE ATTO** come precisato in premessa che al corrispettivo annesso alla trasformazione del diritto di superficie venga applicata una riduzione del 25% così come previsto dalla citata legge, in quanto gli interventi di edilizia economica popolare nonché quelli di edilizia residenziale pubblica, hanno per definizione caratteristica di essere interventi di carattere economico – sociale;

**DI STABILIRE** che, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per l'eventuale rimozione dei vincoli convenzionali di inalienabilità verrà effettuato per l'anno 2013 applicando il prezzo di mercato dell'area pari al prezzo unitario minimo fissato in €/mq 126,00;

**DI DETERMINARE** la percentuale di integrazione del corrispettivo dovuto nella misura dello 0,80 % per ogni anno residuo, rispetto alla scadenza trentennale della nuova convenzione, come disposto dall'art 29 comma 16- undecies del d. L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 che demanda ai Comuni con decorrenza 1.1.2012 la competenza per determinare tale percentuale;

**DI DARE ATTO** che i costi complessivi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree (espropri), spese generali (spese tecniche, diritti di rogito) e opere di urbanizzazione primaria attualizzati secondo i codici ISTAT, risultano complessivamente di € 5.087.155,03, e quindi di €/mq 33,00, così come si evince dalla stima effettuata dal Settore Finanziario di cui all'ALLEGATO 1 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**DI APPROVARE** l'allegato disciplinare recante: "PROCEDURA E CRITERI DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO RELATIVI ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI, TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' di cui all'ALLEGATO 2 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**DI APPROVARE** l'allegato schema di convenzione per " CESSIONE IN PROPRIETA' EX ART. 31 COMMI 45 - 50 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE" di cui all' ALLEGATO 3 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**DI APPROVARE** l'allegato schema di convenzione per " CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 31 - COMMI DA 45 A 50 - DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448" di cui all' ALLEGATO 4 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**DI APPROVARE** l'allegato avviso e nota informativa ai cittadini interessati di cui all' ALLEGATO 5 che forma parte integrante della presente Deliberazione;

**DI DARE ATTO** che tra le casistiche rilevate nel piano di zona a seguito dei diversi bandi di assegnazione emanati nel corso degli anni, vi sono procedimenti amministrativi che risultano viziati per mancanza di un loro presupposto necessario previsto per legge. In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione si pone in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post l'atto illegittimo. La convalida è una manifestazione di volontà emessa dalla stessa autorità amministrativa che ha emanato l'atto invalido, intesa a eliminare il vizio che ha inficiato l'atto. La possibilità di convalida dell'atto annullabile è ora espressamente sancita dalla legge n.241/1990, laddove all'art. 21 nonies, comma 2, prevede la facoltà di convalidare il provvedimento annullabile, alla presenza di ragioni di pubblico interesse ed entro un termine ragionevole. La convalida in particolare non costituisce un provvedimento nuovo e autonomo , ma si identifica con l'atto che nel singolo caso è stato omesso.

**DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Amministrativo l'adozione di tutti gli atti necessari per la convalida dei procedimenti amministrativi di cui trattasi e la stipula degli atti di trasferimento del titolo di proprietà dell'area su cui insiste l'immobile al fine della conclusione del procedimento;

**DI DARE ATTO** che per coloro che effettueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà verranno di conseguenza a decadere tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni a suo tempo sottoscritte inerenti il diritto di superficie; tale decadenza sarà evidenziata nell'apposito atto pubblico che dovrà essere stipulato per la cessione del diritto di proprietà secondo lo schema dell'Allegato 2. che ai sensi della legge 448/98 andrà a sostituire tutte le convenzioni precedenti.

Con successiva votazione il cui risultato viene accertato dagli scrutatori – ricognitori e proclamato dal Sindaco:

unanime

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DECRETO LEG.VO N.267 DEL 18/08/2000:

**Per la regolarità tecnica: FAVOREVOLE**

Decimomannu, 12/03/2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

Donatella Garau

**Per la regolarità contabile: FAVOREVOLE**

Decimomannu, 13/03/2013

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Maria Angela Casula

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Luigi Porceddu

IL SEGRETARIO COMUNALE

Efisio Farris

---

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).
- a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE

Efisio Farris

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Efisio Farris

---

*Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli*

**PROCEDURA E CRITERI DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL  
CORRISPETTIVO RELATIVI ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI, TRASFORMAZIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ( ALL.1)**

*Allegato 2*

## **CAPO I**

### **Art. 1**

#### **OGGETTO DEI CRITERI**

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti: la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 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.

### **Art. 2**

#### **DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI;**

##### **1. già titolari del diritto di superficie o assegnatari:**

di immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della L. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della l. n. 865/1971 posso avanzare richiesta di trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico delle aree loro concesse ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 23.12.1998 n. 448;

##### **2. già titolari del diritto di proprietà**

a. di immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), possono richiedere 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 865/1971, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 23.12.1998 n. 448;

b. di immobili realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 ( già art. 8 della legge n. 10/1977) possono avanzare richiesta di 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 sopra, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, ai sensi dell'art. 31 comma 49-ter della legge 23.12.1998 n. 448;

#### **Casi che si possono presentare :**

1. Lotto assegnato, convenzione stipulata per il diritto di superficie e somme dovute totalmente versate, concessione edilizia rilasciata con conseguente edificazione del lotto;  
in tal caso è possibile richiedere il diritto di proprietà attraverso la stipula di un nuovo atto in luogo di quello in diritto di superficie fatta salva la corresponsione delle somme dovute a conguaglio della differenza tra i due prezzi;
2. Lotto assegnato, convenzione non stipulata per il diritto di superficie e somme dovute totalmente versate ma senza rilascio della concessione edilizia e, pertanto, non edificato  
in tal caso dovrà essere verificato che vi sia la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che non si siano già concretizzate cause di decadenza;
3. Lotto assegnato, convenzione non stipulata per il diritto di superficie somme dovute non versate , con concessione edilizia rilasciate e l'edificazione del lotto;  
In tal caso è possibile richiedere, attraverso la corresponsione delle somme dovute e dei relativi interessi di legge per il diritto di superficie, la stipula dell'atto in proprietà anche nel caso in cui non sia mai stato stipulato l'atto per il diritto di superficie;
4. Lotto assegnato, convenzione non stipulata, somme dovute non versate, lotto non edificato. Nella fattispecie dovrà essere verificato che vi sia la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che non si siano già concretizzate cause di decadenza;  
in tale caso il corrispettivo dovuto per la stipulazione della convenzione, qualora vi siano le condizioni legittime di conferma dell'assegnazione, dovrà essere calcolato come nuovo lotto sulla base dei criteri di cui alla presente deliberazione;
5. Tra le casistiche rilevate nel Piano di Zona a seguito dei diversi bandi di assegnazione in diritto di proprietà emanati nel corso degli anni, vi sono procedimenti amministrativi che risultano viziati per mancanza di un loro presupposto necessario previsto per legge.

In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione si pone in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post l'atto illegittimo. La convalida è una manifestazione di volontà emessa dalla stessa autorità amministrativa che ha emanato l'atto invalido, intesa a eliminare il vizio che ha inficiato l'atto. La possibilità di convalida dell'atto annullabile è ora espressamente sancita dalla legge n.241/1990, laddove all'art. 21 nonies, comma 2, prevede la facoltà di convalidare il provvedimento annullabile, alla presenza di ragioni di pubblico interesse ed entro un termine ragionevole. La convalida in particolare non costituisce un provvedimento nuovo e autonomo, ma si identifica con l'atto che nel singolo caso è stato omesso.

Il caso di cui trattasi consiste nello stipulare un atto di trasferimento del titolo di proprietà dell'area su cui insiste l'immobile, in quanto è stata rilasciata concessione edilizia senza il presupposto fondamentale del titolo legittimante al rilascio del provvedimento.

Poiché all'atto dell'assegnazione in proprietà gli aventi titolo avevano già corrisposto per intero l'importo determinato dall'Amministrazione comunale a titolo di corrispettivo per la cessione del lotto, nulla è dovuto all'Amministrazione per il trasferimento del titolo di proprietà.

**6. Adesione al regime giuridico di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 2006 e somme dovute totalmente versate.**

In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione verrà posto in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post il procedimento amministrativo non concluso. In particolare si procederà alla stipula dell'atto di trasferimento dal diritto di superficie al diritto di proprietà, senza che nulla sia dovuto, all'Amministrazione.

I lotti divenuti liberi e rientrati nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, di cui al presente paragrafo, dovranno essere prioritariamente assegnati scorrendo la specifica graduatoria originaria con la quale fu assegnato il lotto, fatta salva la legittimità della stessa e la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e per l'attribuzione del punteggio che ne ha permesso l'utile posizionamento in graduatoria dato da parte degli aventi diritto; qualora le graduatorie specifiche di cui al punto precedente siano oramai esaurite, l'assegnazione dei lotti di cui al presente paragrafo dovrà essere effettuata con nuovo specifico bando.

**Art. 3**

**ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA**

Il comune a seguito della domanda di norma utilizzando gli appositi modelli predisposti dagli uffici comunali, comunica formalmente all'interessato, con raccomandata A/R o notifica, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie. Il corrispettivo anzidetto viene comunicato al richiedente entro 30 gg dalla data di protocollazione della domanda, purchè essa sia completa in tutte le sue parti. L'interessato deve accettare la proposta di corrispettivo determinato dal Comune entro 30 gg dalla data di ricevimento della lettera raccomandata o notifica pena la decadenza dell'offerta.

**Art. 4**

**SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ivi comprese le spese notarili, la perizia di stima, le spese catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, sono a totale carico del soggetto richiedente.

**Art.5**

**VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

L'importo totale potrà essere pagato in un'unica soluzione con bonifico bancario o postale, da pagarsi al momento del rogito notarile, o in tre rate così suddivise: 30% al momento del rogito e il restante 70% in tre rate trimestrali di pari importo, con applicazione degli interessi legali. La somma da rateizzare, incrementata degli interessi legali sarà garantita da fideiussione assicurativa o bancaria che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e l'operatività immediata a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione procedente.

La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà expressa menzione nell'atto stesso. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento del corrispettivo, a tal proposito rimane in capo alla parte richiedente trasmettere al Comune la ricevuta oppure l'ordinativo di bonifica circa l'avvenuto completo versamento.

## **CAPO II – DEFINIZIONI**

### **Art. 6.**

#### **VALORE VENALE DEL BENE**

Per valore venale del bene (Vv) si intende il valore che lo stesso ha in un mercato di riferimento teorico. La determinazione del valore venale del bene per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero in base all'art. 37 commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001 e s.m.ii.

### **Art. 7**

#### **ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Per oneri di concessione del diritto di superficie (Oc) si intendono le somme concordate tra comune e controparte (cooperativa, impresa....) per costituire il diritto di superficie.

Gli oneri di concessione sono ricavati prendendo come riferimento gli importi indicati nelle convenzioni sottoscritte dall'amministrazione Comunale relativamente alla costituzione del diritto di superficie. In particolare gli oneri di concessione sono dati dalla somma della somma degli importi (acquisizione area, quota opere di urbanizzazione) citati nelle anzidette convenzioni quali corrispettivi per la concessione dei diritti di superficie.

## **CAPO III – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

### **Art. 8**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE**

Il valore venale del bene Vv è determinato secondo il valore di mercato attuale della zona tenendo conto delle spese sostenute dal comune per la realizzazione del PEEP. Ed è fissato in €/mq 126,00;

### **Art. 9**

#### **RIDUZIONI PERCENTUALI**

Al valore venale del bene quantificato secondo l'articolo precedente si applica una prima decurtazione pari al 25% derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico- sociale quali quelli in argomento.

L'importo così ottenuto viene ulteriormente ridotto sino alla misura del 60%, così come stabilito dall'art. 31 comma 48 della Legge 448 del 1998.

### **Art. 10**

#### **DETRAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

All'importo calcolato secondo l'applicazione degli articoli 8-9 vengono detratti gli oneri i concessione del diritto di superficie rivalutati (Ocr) alla data odierna.

La procedura di attualizzazione viene effettuata impiegando le variazioni percentuali dell'indice ISTAT conteggiate a partire dalla data di versamento sino all'ultimo dato disponibile. Gli indici ISTAT da considerare sono quelli dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come ricavabili da servizi telematici dalle Camere di Commercio oppure dal sito internet dell'ISTAT.

Qualora non sia possibile risalire all'esatta data di versamento degli oneri di concessione si farà riferimento alle date indicate nella Convenzione per istituire il diritto di superficie ed in ultima alternativa alla data stessa di stipula del contratto di convenzionamento.

### **Art. 11**

#### **CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DELLE AREE DA CEDERE IN PROPRIETA'**

Il corrispettivo per la cessione delle aree in diritto di proprietà è determinato secondo la seguente regola:

$$C = [ ( Vv \times 0,75 ) \times 0,60 ]$$

dove:

C = corrispettivo totale da versare al comune;

Vv = valore venale del bene;

### **Art. 12**

#### **CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile viene determinato partendo dal valore venale dello stesso a cui vengono applicate le riduzioni di cui ai precedenti articoli 8 e 9 e successivamente la detrazione di cui all'art. 10.

In sintesi la procedura per addivenire al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è la seguente:

$$C = [ ( Vv \times 0,75 ) \times 0,60 ] - Ocr$$

dove:

C = corrispettivo totale da versare al comune;

Vv = valore venale del bene;

Ocr = oneri di concessione del diritto di superficie/ proprietà dell'area rivalutati su base ISTAT .

### **Art. 13**

#### **RIMOZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITÀ'**

Oltre alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la conseguente sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/ proprietari degli alloggi realizzati nell'area PEEP del comune possono richiedere la rimozione totale dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/71 purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

1. Che sia scaduto il periodo di validità del piano PEEP, nel quale sia stato realizzato l'alloggio del richiedente;
2. Che siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree PEEP da parte dell'amministrazione comunale;
3. Che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;
4. Che sia già trascorso dalla data della stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di 15 anni in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
5. Che si già trascorso dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione un periodo di 5 anni;
6. Che sia stato effettuato il pagamento del corrispettivo rispetto a quello di cui all'art. 11 incrementato di un costo nella misura dello 0,80% per ogni anno residuo, rispetto alla scadenza trentennale della nuova convenzione calcolato secondo capo III art. 13 del Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
7. Che sia già stato stipulato e sottoscritto l'atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della legge 448/98 o che venga stipulato e sottoscritta una convenzione che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti, redatta secondo lo schema tipo da approvare con Delibera del Consiglio Comunale;

Secondo la seguente regola:

$$C = [[(Vv \times 0,75) \times 0,6] - Ocr] + P$$

dove:

C = corrispettivo totale da versare al comune;

Vv = valore venale del bene;

Ocr = oneri di concessione del diritto di superficie/ proprietà dell'area rivalutati su base ISTAT .

P = 0,80% per ogni anno residuo, rispetto alla scadenza trentennale della nuova convenzione.

In ogni caso, il Comune fissa in € 800,00 la quota minima dovuta per la rimozione dei vincoli, onde coprire le spese di procedura, qualora il corrispettivo determinato sulla base della formula e dei criteri sopra fissati siano negativi o inferiori a tale cifra.=.

*Analisi dei costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

**ANALISI DEI COSTI COMPLESSIVI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE, SPESE GENERALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE SA SERRA**

Da una stima effettuata dal Settore Finanziario mediante la quale si evince la spesa per l'attuazione del piano di Zona "Sa Serra" stima effettuata mediante la verifica ,ove è stato possibile degli atti a disposizione e delle fonti finanziarie, la spesa per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria e allacciamento ai pubblici servizi del Piano suddetto risultano allo stato attuale di € 5.087.155,03.

La stima di spesa effettuata riguardo gli espropri per pubblica utilità risulta ad oggi di € 2.721.771,81 oltre i costi sostenuti per la stipula degli atti connessi che attualmente ammonta ad € 205.249,26.

Tutte le spese sostenute sono state attualizzate mediante l'adeguamento dei codici ISTAT.

Il quadro riepilogativo allegato alla presente contiene le spese sostenute, con l'indicazione delle date di stipula dei contratti d'appalto rivalutate con i codici ISTAT di aggiornamento. Alle spese di cui sopra si è fatto fronte in parte con contributi e in parte con l'accensione di mutui decennali della Cassa DD.PP.

**QUADRO FINANZIARIO DEFINITIVO**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| PER ESPROPRI            | € 2.721.771,81        |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE | € 2.160.133,95        |
| SPESE GENERALI          | € 205.249,26          |
| <b>TOTALE</b>           | <b>€ 5.087.155,03</b> |

L'AREA COMPLESSIVA DEL PIANO RISULTA DI MQ 152.316

Per cui l'incidenza dei costi sostenuti dall'Amministrazione risulta € 5.087.155,03/ mq 152.316

Da cui si evince un costo di €/mq 33,00;

*Allegato 1*

**CONVENZIONE PER CESSIONE IN PROPRIETA' EX ART. 31 COMMI 45 - 50 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE" (ALLEGATO 3);**

L'anno..... il giorno ..... mese .....

di..... in Decimomannu (CA), nella sede comunale, avanti a me Dott. ...., notaio in ....., si sono personalmente costituiti:

- Dott.ssa. Donatella Garau nata a ..... il ....., nella sua qualità di Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Decimomannu (CA) avente sede in P.zza Municipio n.1 C.F.80013450921, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

- Il Sig. ..... nato a ..... il .....

..... e domiciliato in ..... in Via ..... n ..... (Cod. Fisc. ....)

che interviene al presente atto in qualità di proprietario dell'unità immobiliare ....., distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Decimomannu, al foglio ....., particella ....., subalterno .....

..... (alloggio) e subalterno ..... (box), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n ..... del ..... registrato a.....

il..... n ..... e trascritto a..... il ..... al R.P.....

**PREMESSO**

- a) che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. ...., Notaio in ..... Repertorio n. ...., registrata a ..... il ..... al n. ...., e trascritto a..... il ..... al n. .... di Registro Particolare (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Decimomannu ha concesso alla Cooperativa/Impresa/Sig. il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona denominato "Sa Serra";
- b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Decimomannu al foglio ....., particella .....
- c) che l'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu in data ..... prot.....che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- d) che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Decimomannu con.....;
- e) che nella su indicata convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro.....per il pagamento della concessione dell'area, salvo conguaglio;
- f) che successivamente la suddetta cooperativa Edificatrice/ Impresa ha versato la somma di Euro .....per il pagamento della concessione dell'area con versamento in data.....;
- g) che in detta area la predetta Cooperativa Edificatrice/Impresa/ Sig. a seguito del rilascio della concessione edilizia n. ..... del ..... (e successive varianti), ha costruito un complesso immobiliare, di cui l'alloggio ..... di proprietà ..... del/dei ..... Sig./Sigg. .... fa parte;
- d) che l'alloggio del Sig./Sigg. .... è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Decimomannu al foglio ....., particella..... subalterno ....., in base ad atto di assegnazione/compravendita .....
- e) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n ... .del ....., esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Decimomannu stabiliva, ai sensi dell'art. 31 - commi da 45 a 50 - della legge n. 448/1998, di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;
- f) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi

## *Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt.7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per una durata di 30 anni prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

**g)** che con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... Del ..... esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'area già assegnate in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71;

**h)** i signori hanno richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente al loro alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45 - 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448;

**i)** che con **Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico** n. ..... del ..... è stato determinato nella misura di Euro.....(.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto;

**j)** che il/i Sig./Sigg. ..... con nota prot. n. .... del ..... a comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Decimomannu relativamente alla quota sopra indicata;

**k)** che il/i Sig./Sigg. ..... hanno versato alla Tesoreria Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto; tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

#### **ARTICOLO 1 (cessione in proprietà)**

Il Comune di Decimomannu, come sopra rappresentato, dal ..... dichiara di trasferire, come in effetti si trasferisce, al/ai Sig./Sigg. ..... come sopra generalizzati, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà dell'area catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Decimomannu al foglio ....., particella ....., per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali gli odierni acquirenti sono già titolari del diritto di superficie. L'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu in data ..... prot.....che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Decimomannu con.....;

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

a) appartamento di ..... locali più servizi catastalmente identificato al mappale ..... subalterno..... del foglio ..... di Decimomannu ..... di catasto fabbricati;

b) autorimessa catastalmente identificata al mappale ..... subalterno ..... del foglio ..... di Decimomannu ..... di catasto fabbricati;

c) **quota di comproprietà di ..... millesimi delle parti comuni dell'edificio;**

I signori ..... in virtù del presente atto, acquistano esclusivamente, (*per la suddetta quota di comproprietà spettante alle descritte unità immobiliari*) la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie sulle descritte unità immobiliari in diritto di piena proprietà.

#### **ARTICOLO 2 (prezzo di compravendita)**

Il corrispettivo per la presente compravendita, è stato calcolato con Determinazione Responsabile Servizio Tecnico ( dirigenziale) n.....del..... in conformità alla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. del.....è stato determinato nella somma di Euro.....(.....).

Detta somma stata interamente versata dal/ dai Sig/Sigg.ri ..... giusta quietanza del.....rilasciata dalla Tesoreria comunale per cui il Comune di Decimomannu, come sopra

## *Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche.

Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Il Sig..... ha presentato copia del certificato di agibilità rilasciato in data.....prot.....

### **ARTICOLO 3 (effetti della cessione)**

Fino alla scadenza della presente vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 Legge 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie.

### **ARTICOLO 4 (durata della convenzione)**

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione ha validità è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni previsto dall'art. 18 primo comma – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie ovvero avrà efficacia fino al..... ai sensi dell'art. 31, comma 46 - lettera a), della Legge 23 dicembre 1998 n. 448. Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

### **ARTICOLO 5 (pattuizioni)**

**5.1.** La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

**5.2.** Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto e tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere;

**5.3.** Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi;

**5.4.** Il Comune di rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale;

**5.5.** Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 codice civile il/i Sig./Sigg. .... dichiara/ dichiarano di essere .....

**5.6.** Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni (eventuali

*dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari)*

**5.7.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, (*eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari*)

### **ARTICOLO 6 (sanzioni a carico del concessionario inadempiente)**

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

### **ARTICOLO 7 (trascrizione della convenzione)**

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg. .... il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le

*Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

**ARTICOLO 8**

Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s. mm.ii., la parte concedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto di questa convenzione, che si allega al presente atto sotto la lettera “.....”, per formarne parte integrante e sostanziale. La parte concedente dichiara, altresì, che dalla data del rilascio di tale certificato alla data odierna non sono mutati gli strumenti urbanistici del Comune di Decimomannu.

**ARTICOLO 9**

Le spese del presente atto sono a carico della parte concessionaria la quale si impegna a trasmettere al Comune tre copie del presente atto di cui una in bollo munita della nota di trascrizione.

*Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e recesso anticipato dal vincolo del prezzo massimo di cessione*

**CONVENZIONE PER “CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 31 - COMMI DA 45 A 50 - DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448” (ALLEGATO 4);**

L'anno..... il giorno ..... mese  
di..... in Decimomannu (CA), nella sede comunale, avanti a me Dott.  
..... notaio in ....., si sono personalmente costituiti:  
- Dott.ssa. Donatella Garau nata a ..... il ....., nella sua qualità di  
Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Decimomannu (CA) avente sede in P.zza Municipio  
n.1 C.F.80013450921, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del  
suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;  
- Il Sig. ..... nato a ..... il .....,  
..... e domiciliato in ..... in Via  
..... n ..... (Cod. Fisc. ....)  
che interviene al presente atto in qualità di proprietario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i*)  
dell'unità immobiliare ....., distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di  
Decimomannu, al foglio ....., particella ....., subalterno  
..... (alloggio) e subalterno ..... (box), in base ad atto di  
assegnazione/compravendita rep. n ..... del ..... registrato  
a.....  
il..... n ..... e trascritto a..... il ..... al  
R.P.....

**PREMESSO**

- a) che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. ...., Notaio in  
....., in data ..... Repertorio n. ....,  
registrata a ..... il ..... al n. ....  
e trascritto a..... il ..... al n. .... di  
Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata ai sensi  
dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Decimomannu ha concesso alla  
Cooperativa/Impresa/Sig. il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona  
denominato "Sa Serra";  
b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Decimomannu al foglio  
....., particella .....;  
c) che l'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico  
del Comune di Decimomannu in data ..... prot.....che si allega al presente atto per formarne parte  
integrante e sostanziale;  
d) che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Decimomannu con.....;  
e) che nella su indicata convenzione si dava atto del versamento della somma di Euro.....per il  
pagamento della concessione dell'area, salvo conguaglio;  
f) che successivamente la suddetta cooperativa Edificatrice/ Impresa ha versato la somma di Euro  
.....per il pagamento della concessione dell'area con versamento in data.....;  
g) che in detta area la predetta Cooperativa Edificatrice/Impresa/ Sig. a seguito del rilascio della  
concessione edilizia n. ..... del ..... (e successive varianti), ha costruito un complesso immobiliare, di  
cui l'alloggio ..... di proprietà ..... del/dei ..... Sig./Sigg.  
..... fa parte;  
d) che l'alloggio del Sig./Sigg. ..... è distinto al Nuovo Catasto  
Edilizio Urbano del Comune di Decimomannu al foglio ....., particella..... subalterno  
....., in base ad atto di assegnazione/compravendita .....;  
e) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... esecutiva ai sensi di legge, il Comune di  
Decimomannu stabiliva, ai sensi dell'art. 31 - commi da 45 a 50 - della legge n. 448/1998, di attivare le

*Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e recesso anticipato dal vincolo del prezzo massimo di cessione*

procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;

f) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per una durata di 30 anni prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

g) che con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... Del ..... esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'area già assegnate in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71;

h) i signori hanno richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente al loro alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45 - 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448;

i) che con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. ..... del ..... è stato determinato nella misura di Euro.....(.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto ed è stato determinato nella misura di Euro.....(.....) il corrispettivo per l'eliminazione dei limiti di alienabilità e godimento dell'alloggio edificato in area PEEP ceduta in diritto di proprietà oggetto del presente atto, per un ammontare complessivo del corrispettivo di Euro.....(.....);

j) che il/i Sig./Sigg. ..... con nota prot. n. .... del ..... a comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Decimomannu relativamente alla quota sopra indicata;

k) che il/i Sig./Sigg. ..... hanno versato alla Tesoreria Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto; tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## SI CONVIENE E SI STIPULA

### ARTICOLO 1 (cessione in proprietà e rimozione dei vincoli di inalienabilità)

Il Comune di Decimomannu, come sopra rappresentato, dal ..... dichiara di trasferire, come in effetti si trasferisce, al/ai Sig./Sigg. ..... come sopra generalizzati, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà dell'area catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Decimomannu al foglio ....., particella ....., per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali gli odierni acquirenti sono già titolari del diritto di superficie.

L'area medesima è individuata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu in data ..... prot.....che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Decimomannu con.....; In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:  
a) appartamento di ..... locali più servizi catastalmente identificato al mappale ..... subalterno..... del foglio ..... di Decimomannu ..... di catasto fabbricati;  
b) autorimessa catastalmente identificata al mappale ..... subalterno ..... del foglio ..... di Decimomannu ..... di catasto fabbricati;  
c) quota di comproprietà di ..... millesimi delle parti comuni dell'edificio;

I signori ..... e ....., in virtù del presente atto, acquistano esclusivamente, (*per la suddetta quota di comproprietà spettante alle descritte unità immobiliari*) la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie sulle descritte unità immobiliari in diritto di piena proprietà e del recesso anticipato del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di alienazione dell'immobile.

*Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e recesso anticipato dal vincolo del prezzo massimo di cessione*

**ARTICOLO 2  
(prezzo di compravendita)**

Il Comune di Decimomannu acconsente al recesso dall'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione dell'alloggio presente nella convenzione, citata in premessa, sottoscritta in data.....rep.....a rogito .....registrata a .....il .....al n. ...., trascritta a .....il..... reg. part. N.....

In conseguenza del presente atto, pertanto, l'unità immobiliare descritta in premessa, di proprietà dei comparetti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione di cui sopra, calcolato con Determinazione Responsabile Servizio Tecnico ( dirigenziale) n.....del..... in conformità alla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del.....è stato determinato nella somma di Euro.....(.....).

Detta somma stata interamente versata dal/ dai Sig/Sigg.ri ....., giusta quietanza del.....rilasciata dalla Tesoreria comunale per cui il Comune di Decimomannu, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche.

Il Comune di Decimomannu, come sopra rappresentato, ed il/i suddetto/i acquirente/i Sig/Sigg.ri .....si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato nell'area come sopra ceduta in proprietà non più gravata dai vincoli di alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento.

Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Il Sig..... ha presentato copia del certificato di agibilità rilasciato in data.....prot.....

**ARTICOLO 4  
(effetti della cessione)**

Fino alla scadenza della presente vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 Legge 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie.

**ARTICOLO 4  
(durata della convenzione)**

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione ha validità è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni previsto dall'art. 18 primo comma – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie ovvero avrà efficacia fino al..... ai sensi dell'art. 31, comma 46 - lettera a), della Legge 23 dicembre 1998 n. 448. Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

**ARTICOLO 5  
(pattuizioni)**

**5.1.** La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

**5.2.** Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto e tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere;

*Schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e recesso anticipato dal vincolo del prezzo massimo di cessione*

**5.3.** Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi;

**5.4.** Il Comune di rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale;

**5.5.** Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 codice civile il/i Sig./Sigg. .... dichiara/ dichiarano di essere

**5.6.** Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni (*eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari*)

**5.7.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, (*eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari*)

**ARTICOLO 6**  
**(sanzioni a carico del concessionario inadempiente)**

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

**ARTICOLO 7**  
**(trascrizione della convenzione)**

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg. .... il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

**ARTICOLO 8**

Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s. mm.ii., la parte concedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto di questa convenzione, che si allega al presente atto sotto la lettera “.....”, per formarne parte integrante e sostanziale. La parte concedente dichiara, altresì, che dalla data del rilascio di tale certificato alla data odierna non sono mutati gli strumenti urbanistici del Comune di Decimomannu.

**ARTICOLO 9**

Le spese del presente atto sono a carico della parte concessionaria la quale si impegna a trasmettere al Comune tre copie del presente atto di cui una in bollo munita della nota di trascrizione.

## **NOTA INFORMATIVA**

### **PROPOSTA PER ATTUARE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ'**

#### **A chi si rivolge:**

Potranno richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti singoli, gli Assegnatari di cooperative edificatrici e d'impresa, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare già concesse in diritto di superficie.

#### **Cosa è il diritto di superficie**

È un diritto reale di godimento ed è disciplinato dall'art 952 del Codice Civile e che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui.

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.

Per la costruzione di edifici in diritto temporaneo di superficie, (secondo il tempo specificato nella convenzione) il proprietario ha la possibilità di riscattare i diritti di superficie e ottenere il pieno godimento della proprietà del bene, pagando al proprietario del terreno per la cessione dei relativi diritti di superficie. Diversamente, il diritto di superficie è prevalente rispetto ai diritti di proprietà di quanto costruitovi sopra.

Ogni costruzione è assoggetta ad una Convenzione con il Comune di Decimomannu che prevede alcuni vincoli:

- Canoni di locazione controllati;
- Prezzi di vendita dell'alloggio controllati;
- Autorizzazione comunale per la locazione e la vendita dell'alloggio solo a soggetti in possesso dei requisiti di legge.

#### **Cosa è il diritto di proprietà**

È un diritto reale ed è disciplinato dall'art. 832 del codice civile italiano 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

Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico – del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

#### **Perché è conveniente aderire all'iniziativa.**

Con la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà l'assegnatario del lotto usufruisce dei seguenti vantaggi:

- Diviene proprietario esclusivo dell'area su cui è edificato l'immobile;
- Non deve pagare nessuna somma allo scadere dei novantanove anni per il rinnovo della convenzione;
- La vecchia convenzione vigente per novantanove anni è sostituita con un'altra di durata pari a trenta anni, meno il tempo trascorso tra la data di stipula della vecchia convenzione e quella nuova;
- il valore di un immobile in diritto di superficie è decisamente inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo novantanove anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato.

#### **Cosa si deve fare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

- Presentare la domanda di trasformazione utilizzando l'apposito modulo da richiedere all'Ufficio Tecnico oppure in alternativa scaricabile dal sito istituzionale <http://www.comune.decimomannu.ca.it/>
- Congiuntamente alla domanda deve esser presentato:

1. copia della carta d'identità e del Codice Fiscale dei sottoscrittori;
  2. copia della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area o in alternativa indicare gli estremi della convenzione;
  3. planimetria catastale aggiornata delle unità immobiliari con relative pertinenze;
  4. copia dei versamenti già effettuati per il diritto di superficie;
- il Comune comunica formalmente il corrispettivo da pagare per la trasformazione
  - Il beneficiario ha trenta gg di tempo per decidere se accettare la proposta;

## *Informativa per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

In caso di accettazione il beneficiario deve:

1. Restituire all'Ufficio Amministrativo la proposta di corrispettivo firmata in segno di accettazione, con l'impegno a stipulare il nuovo atto, presso il notaio,(individuato dal richiedente) presso il quale stipulare l'atto entro il termine stabilito dal comune
2. presentare la quietanza del versamento dovuto entro la data di sottoscrizione dell'atto notarile.

**Si precisa che non è assolutamente obbligatorio accettare la proposta del Comune.**

**Casi che si possono presentare :**

1. Lotto assegnato, convenzione stipulata per il diritto di superficie e somme dovute totalmente versate, concessione edilizia rilasciata con conseguente edificazione del lotto;  
in tal caso è possibile richiedere il diritto di proprietà attraverso la stipula di un nuovo atto in luogo di quello in diritto di superficie fatta salva la corresponsione delle somme dovute a conguaglio della differenza tra i due prezzi;
2. Lotto assegnato, convenzione non stipulata per il diritto di superficie e somme dovute totalmente versate ma senza rilascio della concessione edilizia e, pertanto, non edificato in tal caso dovrà essere verificato che vi sia la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che non si siano già concretizzate cause di decadenza;
3. Lotto assegnato, convenzione non stipulata per il diritto di superficie somme dovute non versate , con concessione edilizia rilasciate e l'edificazione del lotto;  
In tal caso è possibile richiedere, attraverso la corresponsione delle somme dovute e dei relativi interessi di legge per il diritto di superficie, la stipula dell'atto in proprietà anche nel caso in cui non sia mai stato stipulato l'atto per il diritto di superficie;
4. Lotto assegnato, convenzione non stipulata, somme dovute non versate, lotto non edificato. Nella fattispecie dovrà essere verificato che vi sia la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che non si siano già concretizzate cause di decadenza;  
in tale caso il corrispettivo dovuto per la stipulazione della convenzione, qualora vi siano le condizioni legittime di conferma dell'assegnazione, dovrà essere calcolato come nuovo lotto sulla base dei criteri di cui alla presente deliberazione;
5. Tra le casistiche rilevate nel Piano di Zona a seguito dei diversi bandi di assegnazione in diritto di proprietà emanati nel corso degli anni, vi sono procedimenti amministrativi che risultano viziati per mancanza di un loro presupposto necessario previsto per legge.  
In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione si pone in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post l'atto illegittimo. La convalida è una manifestazione di volontà emessa dalla stessa autorità amministrativa che ha emanato l'atto invalido, intesa a eliminare il vizio che ha inficiato l'atto. La possibilità di convalida dell'atto annullabile è ora espressamente sancita dalla legge n.241/1990, laddove all'art. 21 nonies, comma 2, prevede la facoltà di convalidare il provvedimento annullabile, alla presenza di ragioni di pubblico interesse ed entro un termine ragionevole. La convalida in particolare non costituisce un provvedimento nuovo e autonomo, ma si identifica con l'atto che nel singolo caso è stato omesso.  
Il caso di cui trattasi consiste nello stipulare un atto di trasferimento del titolo di proprietà dell'area su cui insiste l'immobile, in quanto è stata rilasciata concessione edilizia senza il presupposto fondamentale del titolo legittimante al rilascio del provvedimento.  
Poiché all'atto dell'assegnazione in proprietà gli aventi titolo avevano già corrisposto per intero l'importo determinato dall'Amministrazione comunale a titolo di corrispettivo per la cessione del lotto, nulla è dovuto all'Amministrazione per il trasferimento del titolo di proprietà.
6. Adesione al regime giuridico di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 2006 e somme dovute totalmente versate.  
In tal caso in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione verrà posto in essere un procedimento di convalida finalizzato a perfezionare ex post il procedimento amministrativo non

## *Informativa per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

concluso. In particolare si procederà alla stipula dell'atto di trasferimento dal diritto di superficie al diritto di proprietà, senza che nulla sia dovuto, all'Amministrazione.

I lotti divenuti liberi e rientrati nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, di cui al presente paragrafo, dovranno essere prioritariamente assegnati scorrendo la specifica graduatoria originaria con la quale fu assegnato il lotto, fatta salva la legittimità della stessa e la permanenza dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare e per l'attribuzione del punteggio che ne ha permesso l'utile posizionamento in graduatoria dato da parte degli aventi diritto; qualora le graduatorie specifiche di cui al punto precedente siano oramai esaurite, l'assegnazione dei lotti di cui al presente paragrafo dovrà essere effettuata con nuovo specifico bando.

### **In quanto consiste il corrispettivo da pagare**

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è calcolato sulla base della valutazione degli uffici comunali.

In particolare tale corrispettivo, aggiornato annualmente secondo la variazione percentuale dell'indice ISTAT, sarà determinato con Deliberazione di Consiglio Comunale. Al corrispettivo così calcolato, andranno detratti gli importi già corrisposti per l'acquisizione del diritto di superficie.

L'importo totale potrà essere pagato in un'unica soluzione con bonifico bancario o postale, da pagarsi al momento del rogito notarile, o in tre rate così suddivise: 30% al momento del rogito e il restante 70% in tre rate trimestrali di pari importo, con applicazione degli interessi legali. La somma da rateizzare, incrementata degli interessi legali sarà garantita da fideiussione assicurativa o bancaria che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e l'operatività immediata a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione procedente.

### ***PROPOSTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITÀ'***

#### **Cosa si deve fare per rimuovere i vincoli di inalienabilità**

Oltre alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione delle convenzioni gravate da vincoli di inalienabilità, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP possono su loro specifica istanza richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di vendita o locazione solo a soggetti in possesso di determinati requisiti alle seguenti condizioni:

1. Che sia scaduto il periodo di validità del piano PEEP, nel quale sia stato realizzato l'alloggio del richiedente;
2. Che siano state ultimate le procedure di acquisizione delle aree PEEP da parte dell'amministrazione comunale;
3. Che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;
4. Che sia già trascorso dalla data della stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo di quindici anni in caso si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
5. Che si già trascorso dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione un periodo di cinque anni;
6. Che sia stato effettuato il pagamento del corrispettivo rispetto a quello di cui all'art. undici incrementato di un costo nella misura dello 0,80% per ogni anno residuo, rispetto alla scadenza trentennale della nuova convenzione calcolato secondo capo III art. 13 del Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
7. Che sia già stato stipulato e sottoscritto l'atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della legge 448/98 o che sia stipulato e sottoscritta una convenzione che vada a sostituire tutte le convenzioni vigenti, redatta secondo lo schema tipo da approvare con Delibera del Consiglio Comunale.

In seguito alla rimozione del vincolo di inalienabilità, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario richiedere la determinazione del prezzo massimo di cessione o locazione. In caso di vendita scompare la prelazione a favore del Comune.

# **AVVISO**

## **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O ELIMINAZIONE DEI VINCOLI**

L'Amministrazione Comunale di Decimomannu, con deliberazione del C.C. n° .. del ....2013 ha attivato la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili inseriti nell'area P.E.E.P. " Sa Serra", al fine di consentire ai cittadini proprietari d'immobili in tali zone, di acquisire la proprietà dell'area su cui è stata edificata la loro abitazione, concessa già in diritto di superficie.

Oltre alla procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà gli assegnatari di alloggi realizzati in area P.E.E.P. possono su loro specifica istanza richiedere anche la rimozione dei vincoli che limitano la piena disponibilità dell'immobile. In seguito alla rimozione dei vincoli, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario richiedere la determinazione del prezzo in caso di vendita o locazione dell'immobile. Per usufruire di tale opportunità è previsto il pagamento di un corrispettivo calcolato determinato dal Comune. Un rogito formalizzerà tale procedimento.

Tutte le spese concernenti, l'accatastamento e all'atto notarile saranno a carico dei singoli assegnatari.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Settore Amministrativo del Comune di Decimomannu.

Responsabile del Procedimento Dott.ssa Donatella Garau.

telefono 070-9667031, e-mail: [responsabile.amministrativo@comune.decimomannu.ca.it](mailto:responsabile.amministrativo@comune.decimomannu.ca.it)