



CITTÀ DI VELLETRI

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - Tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

LINEE GUIDA PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN ALLOGGI IN PIENA PROPRIETÀ.

PREMESSA

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

COS'È IL DIRITTO DI SUPERFICIE

E' il diritto del proprietario del terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). In particolare per gli alloggi costruiti in aree PEEP, il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune, mentre il fabbricato (alloggio e relative pertinenze) è di proprietà dell'assegnatario.

IN COSA CONSISTE LA TRASFORMAZIONE

Nella possibilità, da parte dei singoli assegnatari, di acquistare il terreno già concesso per 90 anni in diritto di superficie dal Comune alle Cooperative o Imprese edificatrici e assegnate successivamente ad ogni singolo, nella parte pro quota relativa.

L'acquisto in piena proprietà si perfezionerà nella stipula di un atto notarile di trasferimento. Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza.

L'alloggio rientrando in piena proprietà del superficiario potrà essere alienato o affidato in godimento a terzi.

Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo (90) anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato.

IL DIRITTO DI PROPRIETÀ

A differenza del diritto di superficie in questo caso i proprietari sono possessori anche dell'area dove insiste il fabbricato ma, in caso di vendita e di affitto dell'alloggio, devono rispettare i vincoli contenuti nella convenzione stipulata.

QUANTO COSTA OTTENERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO DI ALIENAZIONE E SUI CANONI DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per ogni unità immobiliare, in applicazione di dell'art.31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n.448, come riformato con Legge n. 147/2013 art.1 comma 392, risulta determinato nel seguente modo: il valore venale (Vv) rientra nella seguente formula per il calcolo del corrispettivo spettante al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

$$Ct = [Vv * (1 - 0,40) - Ocr]$$

Per quanto concerne gli oneri concessori (Oc), si è provveduto alla rivalutazione dell'importo a suo tempo corrisposto sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), intercorsa nel periodo compreso tra la sottoscrizione della convenzione e l'ultimo aggiornamento disponibile (ottobre 2022). Il tutto come meglio dettagliato nella relazione per la "Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di superficie in Diritto di proprietà delle aree comprese all'interno dell' ex zona 167 est" e relativi allegati, che formano parte integrante del presente regolamento.

Il costo della trasformazione e l'eliminazione dei vincoli è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato. ,

Poiché tale procedura sarà attivata dagli intestatari delle singole unità immobiliari, in occasione dell'istanza presentata dagli interessati per l'avvio del procedimento, il corrispettivo dovrà essere moltiplicato per la quota millesimale di proprietà dell'intestatario secondo la formula:

$$\text{Cui} = \text{Ct} \times \text{Qm}$$

dove:

Cui = corrispettivo dovuto per la singola unità immobiliare;

Ct = corrispettivo totale per singolo immobile;

Qm = quota millesimale riferita alla singola unità immobiliare e relative pertinenze

COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda va presentata al protocollo comunale a mano o a mezzo PEC all'indirizzo pec del Comune: protocollo@pec.comune.velletri.rm.it, secondo il modello domanda allegato alle presenti linee guida, corredata di tutta la documentazione richiesta e deve essere compilata in ogni sua parte, sottoscritta da ognuno dei richiedenti, ovvero dal delegato alla formulazione dell'istanza.

ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI RISCATTO

A seguito della domanda presentata dal proprietario, il Comune, comunicherà l'importo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, calcolato sulla base di quanto anzi riportato, il proprietario, qualora accetti la proposta di trasformazione, dovrà darne comunicazione presentando al protocollo comunale, a mano o a mezzo PEC all'indirizzo pec del Comune: protocollo@pec.comune.velletri.rm.it, secondo il modello accettazione che il Comune invierà in allegato alla proposta di trasformazione.

COSTI DA SOSTENERE

Ciascun soggetto che ne faccia richiesta e accetti la proposta formulata dal Comune dovrà:

1. versare i diritti di segreteria e istruttoria pari a € 150,00;
2. versare il corrispettivo calcolato dal Comune di Velletri in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio. Il versamento avverrà come comunicato dall'Ufficio competente ad ogni superficiario richiedente. In particolare si stabilisce che i corrispettivi risultanti dal calcolo potranno essere versati con le seguenti modalità:
 - 20% all'accettazione della proposta a titolo di anticipo;
 - 80% restante importo a titolo di saldo dovrà essere versato entro e non oltre 6 (SEI) mesi dalla data della richiesta o in ultimo al momento della stipula del contratto ;
3. farsi carico delle spese notarili.

INFORMAZIONI GENERALI

Ogni cittadino può rivolgersi al proprio notaio di fiducia eventualmente associandosi con altri condomini al fine di ottenere un risparmio nella redazione dell'atto. In alternativa il richiedente può rivolgersi al Segretario Comunale competente a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa.

Per informazioni: Rivolgersi al

Settore VI – Ufficio Gestione e Manutenzione Ordinaria e Straordinaria del Patrimonio Immobiliare Comunale e Gestione del Patrimonio Boschivo

reti.patrimonio@pec.comune.velletri.rm.it

tel. 06/96158354 – fax 06/96158352