



# COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

*Assessore urbanistica e ll. pp.*

## ZONA PEEP DEL CAPOLUOGO

### **Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli CHE COS'È, A CHI SI RIVOLGE E COME PROCEDERE**

#### PREMESSA

Nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971, di norma nelle zone PEEP, l'articolo 31 della legge n. 448 del 23/12/1998, disciplina la possibilità, per i Comuni, di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali (controllo comunale sui prezzi di cessione o locazione) gravanti sugli alloggi realizzati sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà.

#### A CHI SI RIVOLGE

##### *Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

Potranno chiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

##### *Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione*

Contestualmente alla suddetta trasformazione, i medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione.

La rimozione dei medesimi vincoli può essere chiesta anche dai soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati su area già concessa in diritto di proprietà.

La rimozione dei vincoli può essere chiesta anche da soggetti che non siano più titolari di diritti reali sul bene immobile.

##### *Limiti temporali*

L'ufficio ha verificato che il tempo trascorso dalla stipula delle convenzioni in essere, consente di accedere alle anzidette possibilità a tutti gli alloggi realizzati nel PEEP del Capoluogo, nonché di evitare la stipula di quella sostitutiva, regolata dal comma 46 del richiamato articolo 31, procedendo alla sola formalizzazione della trasformazione del diritto di superficie e/o della rimozione dei vincoli.

#### PERCHÉ È VANTAGGIOSO ACQUISIRE LA PIENA PROPRIETÀ E RIMUOVERE I VINCOLI

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 potrà quindi essere venduto o locato con la piena disponibilità, ovviamente pro-quota, dell'area su cui insiste.

Non va dimenticato che il valore di un appartamento costruito su area concessa in diritto di

superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, dato che dopo 99 anni dalla stipula della convenzione, se la concessione non è rinnovata a fronte di un corrispettivo che sarà da definire, il terreno torna al Comune e gli alloggi diventano di proprietà del Comune medesimo.

Il valore di mercato dell'appartamento diminuisce, pertanto, ogni anno, mano a mano che ci si avvicina la scadenza del diritto di superficie.

Tali limitazioni comportano un deprezzamento che può giungere fino al 10-15% del valore di mercato; inoltre per tutta la durata delle convenzioni — sia per la concessione in diritto di superficie che per quella in diritto di proprietà fin dall'origine — le unità immobiliari possono essere utilizzate solo ad uso abitativo e possono anche essere vendute o locare, ma ai prezzi quantificati dal Comune in base ai parametri contenuti nelle convenzioni.

La trasformazione in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione permetteranno, quindi, di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato e senza alcuna interferenza da parte del Comune.

## I CORRISPETTIVI

La specifica legislazione stabilisce che la trasformazione del diritto o la rimozione dei vincoli sono subordinati al pagamento di un corrispettivo al Comune, da determinarsi sulla base di criteri stabiliti dalla medesima legislazione.

### *Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*

Il corrispettivo per la trasformazione è quantificato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'edificio in cui l'alloggio e le relative pertinenze esclusive sono collocati.

L'entità del corrispettivo è determinata in misura pari al 60 per cento del valore dell'area stabilito dal Consiglio comunale — su parere dell'Area Tecnica — al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la stipula della convenzione iniziale e quello della valutazione del corrispettivo.

### *Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione*

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione, è pari ad una percentuale di quello dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. È determinato sulla base dei parametri stabiliti con il decreto M.E.F. 28/092021, n. 151.

### *Dilazione del pagamento*

Il corrispettivo — detratto l'importo eventuale da versare come caparra — può essere corrisposto ratealmente se l'importo complessivo (trasformazione in proprietà e rimozione vincoli) supera 1.500,00 euro. Ai sensi del richiamato D. M. le rate sono gravate da interessi legali e devono essere garantite da fideiussione del tipo "a prima richiesta".

Nel caso in cui sia possibile solo la rimozione dei vincoli si è ritenuto di non gravare costi e procedimento connessi con la dilazione del pagamento del corrispettivo.

## COSTI DA SOSTENERE

Ciascun soggetto che accetti l'entità del corrispettivo, quantificata dal Comune, dovrà:

- 1) pagare l'importo quantificato come in precedenza indicato, in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio ed in base alla procedura prescelta (unica soluzione o rateizzazione);
- 2) sostenere gli oneri legati alla sottoscrizione della fideiussione da produrre nel rispetto delle caratteristiche prescritte dal D. M. 151/2021;
- 3) sostenere le spese relative alla stipula dell'atto notarile per la rettifica della convenzione attuale;
- 4) corrispondere, a titolo di rimborso spese di istruttoria, l'importo previsto nella specifica regolamentazione.

### INDICAZIONI PRATICHE

Per ricevere tutte le informazioni relative alla singola proprietà, con l'indicazione degli importi da versare, il singolo proprietario dovrà compilare e consegnare all'ufficio protocollo del Comune o trasmettere a mezzo PEC l'apposito modulo denominato «*Manifestazione di interesse*», reperibile presso l'Ufficio Protocollo (ingresso al P.T.), l'Area Tecnica (orario di accesso al pubblico), o scaricabile dal sito web del Comune alla pagina «*Amministrazione trasparente/Pianificazione e governo del territorio/ Trasformazione del diritto di superficie*».

Questa richiesta non vincola in alcun modo il proprietario dell'alloggio, ma serve per ricevere personalmente le informazioni e i conteggi relativi alla proprietà; essa diviene vincolante solo in seguito alla formale accettazione della quantificazione formulata dall'Amministrazione comunale.

Per effettuare le richieste di quantificazione o per aderire alla proposta del Comune, non è necessario che tutti i condomini di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri.

Espletati i necessari accertamenti e valutazioni, il Comune invierà al richiedente una lettera di proposta con la quale comunicherà l'importo dovuto e la documentazione necessaria per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli.

L'interessato che vorrà aderire alla stessa dovrà trasmettere al Comune la propria accettazione — utilizzando il modello «*Accettazione proposta trasformazione in diritto di proprietà/rimozione vincoli*», reperibile con le stesse modalità di quelle per la manifestazione di interesse — comunicando anche il nominativo del notaio che intende incaricare della stesura dell'atto di trasformazione /rimozione dei vincoli.

Il modello di accettazione, compilato in ogni sua parte, dovrà essere depositato al protocollo o inviato a mezzo PEC o raccomandata A. R., allegando copia del versamento del 20% (come proposta) del corrispettivo a titolo di caparra qualora abbia scelto il versamento rateale — da versarsi come indicato al successivo paragrafo "*Modalità di pagamento*" — e con l'impegno a perfezionare l'acquisto entro il termine di 60 giorni, decorsi i quali, su nuova istanza o conferma della precedente, si procederà all'aggiornamento dei conteggi.

La successiva rinuncia alla domanda o il mancato versamento dell'intero corrispettivo — nel caso sia stato prescelto il versamento in unica soluzione — entro il termine fissato per l'atto, comporta la perdita dell'anticipo che sarà introitato nelle casse del Comune.

Chi invece decidesse di non aderire alla proposta formulata dal Comune rimane nella situazione attuale, con le medesime condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra il Comune e la Cooperativa che ha realizzato l'edificio.

La trasformazione del diritto potrà comunque avvenire successivamente, in qualunque

momento, previa rideterminazione degli importi dovuti al momento della nuova richiesta.

La proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli può essere formulata agli interessati anche d'ufficio.

### MODULISTICA

Una volta che il Consiglio Comunale avrà definito le regole per il procedimento, l'Area Tecnica predisporrà la modulistica connessa e lo schema definitivo della convenzione da sottoscrivere per la trasformazione in diritto di proprietà e/o la rimozione dei vincoli.

Al momento la modulistica prevista è la seguente:

Modello A «*Manifestazione di interesse*» (Determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà/rimozione vincoli sul prezzo di alienazione e canone di locazione);

Modello B «*Accettazione proposta trasformazione in diritto di proprietà/rimozione vincoli*».

### MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento, sia della caparra che delle eventuali rate, dovrà essere eseguito mediante:

- bonifico bancario intestato a Comune di Montefalco, banca Monte dei Paschi di Siena, Agenzia di Foligno, IBAN IT92K0103021700000002551845;

*oppure*

- versamento diretto alla tesoreria Comunale – Monte dei Paschi di Siena – Agenzia di Foligno, via Cesare Battisti;

*oppure*

- versamento sul c. c. postale n. 14104061, intestato a Comune di Montefalco - Servizio tesoreria;

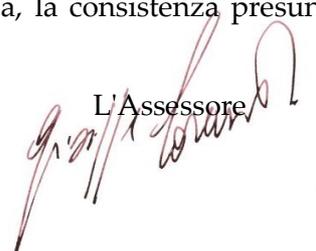
È, in ogni caso, fatto obbligo indicare nella causale di versamento il nominativo del soggetto/dei soggetti che accedono alla trasformazione e alla sottoscrizione della convenzione la dicitura: "*Caparra \_\_\_% per trasformazione diritto di superficie e affrancazione dai vincoli*" oppure "*Rata n. \_\_\_ del corrispettivo*".

I soggetti che accedono alla sola rimozione dei vincoli dovranno indicare nella causale, oltre al nominativo del soggetto/dei soggetti, che accedono all'affrancazione la dicitura "*Corrispettivo rimozione vincoli*".

### CONCLUSIONI

L'atto che si propone all'approvazione consiliare è finalizzato a stabilire i parametri per la trasformazione del diritto di superficie e per l'affrancazione dai vincoli nonché le regole per lo svolgersi del procedimento, inclusa la possibile rateizzazione del corrispettivo, sulla base dell'articolata relazione dell'Area Tecnica che analizza la normativa e formula proposte tecniche.

Per agevolare le valutazioni consiliari si allega un elaborato grafico nel quale sono individuati gli edifici interessati, gli estremi rilevanti sull'assegnazione dell'area, la consistenza presunta dei corrispettivi.

L'Assessore  


[filename 20240129 PEEP illustrazione Assessore trasformazione e affrancazione.docx]

### FOGLIO 28 - PARTICELLA 341

Lotto 1-1 - mq. 2.340 - £/mq. 1.060 - mc. 5.000  
Convenzione 07/12/1979 come scrittura privata-  
autentica firme Notaio Guerrieri

### FOGLIO 28 - PARTICELLA 365

Lotto 1-2 - mq. 2.561 - £/mq. 1.100 - mc. 4.620  
Convenzione 27/08/1982 rogito Notaio  
Guerrieri

### FOGLIO 28 - PARTICELLA 446

Lotto 1-3 - mq. 2.220 - £/mq. 6.600 - mc. 5.000  
Convenzione 13/06/1986 rogito Notaio  
Guerrieri

Lotto 2-1 - mq. 2.070 - mc. 2.807  
Convenzione 24/11/ 2009 rogito Notaio  
Carbonari - proprietà del soggetto  
attuatore - vincoli per trasferimenti 10 anni

Lotto 2-2 - mq. 1.846 - mc. 2.646  
F.28 part. 713 - Convenzione 08/06/2004 -  
rogito Notaio Frillici - cessione in proprietà  
€ 31.624,23 - vincolo prezzi cessione e  
lotazione

Lotto 2-3 - mq. 1.914 - mc. 2.566  
Intervento di edilizia residenziale  
pubblica I.A.C.P.

Lotto 3-4

Convenzione 07/02/1997  
rogito Notaio Brunelli  
cessione in proprietà  
mc. 5.400 al prezzo di  
£ 120.544.200

Lotto 3-3

Lotto 3-2

Lotto 3-1

## PLANIMETRIA CATASTALE P.E.E.P. CAPOLUOGO