



COMUNE DI LARIANO

Città Metropolitana Roma Capitale

Settore V Ambiente e Territorio

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

(Con le modifiche di cui alla DD 327 del 06/07/2017)

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 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.

Tale valore è determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula :

$$C = [(Vv \times 0,5) - I] \times \text{millesimi di proprietà} \times \%$$

dove:

C: corrispettivo da versare

Vv: il più probabile valore di mercato del terreno

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie aggiornato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenuta fra la data di stipula della concessione e la data di trasformazione

%: percentuale del corrispettivo, ai sensi comma 49 bis legge 23.12.1998 n. 448 come modificata con legge n. 106/2011

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.lariano.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.lariano.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.
2. versare il corrispettivo calcolato dal Comune di Lariano in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio. Il versamento avverrà come comunicato dall'Ufficio competente ad ogni superficiario richiedente.
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 V – Ambiente e Patrimonio

Tel. 06-964 99 229 / 232 / 233

e-mail: patrimonio.immobiliare@comune.lariano.rm.it

