



**COMUNE DI LENTINI**  
(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 7 data 16 FEBBRAIO 2022

**OGGETTO:** ART.31, COMMI DA 45 A 50 LEGGE N.448/1998, COME MODIFICATO DALL'ART.22-BIS DELLA L.108 DEL 29.07.2021 – EDILIZIA CONVENZIONATA AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN "DIRITTO DI SUPERFICIE" – AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' E ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E DEI MODELLI PER LA DOMANDA E L'ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO.

L'anno duemilaventidue il giorno sedici del mese di febbraio, alle ore 19,25 e segg., nell'aula delle adunanze consiliari del Comune, convocato dal Presidente del C.C., si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla prima convocazione ordinaria di oggi, partecipata ai Sigg. Consiglieri comunali a norma di legge, risultano all'appello nominale.

CONSIGLIERI		Pres	Ass	CONSIGLIERI		Pres	Ass
1. BOSCO	Saverio	X		9. CUNSOLO	Maria	X	
2. VASTA	Giuseppe	X		10. SANZARO	Efrem	X	
3. VINCI	Alessandro		X	11. IPPOLITO	Salvatore	X	
4. PERICONE	Diletta		X	12. CULICI	Maria	X	
5. MARCHESE	Davide	X		13. VALENTI	Corinne	X	
6. TOCCO	Filadelfo	X		14. BOSCO SANTOCONO	Silvana	X	
7. CAMPISI	Luigi	X		15. DI GRANDE	Gianmarco	X	
8. GRECO	Cirino	X		16. MAGNANO	Agata	X	
TOTALE						14	2

Partecipa il Segretario Generale **dott.ssa Giunta Anna**.  
Presiede la seduta la Presidente **Bosco Santocono Silvana**.

La riunione è pubblica e si svolge nel rispetto delle normative vigenti legate all'emergenza Covid-19.

**Scrutatori: Culici Maria – Marchese Davide – Greco Cirino**

N.B. Il presente verbale deve ritenersi manomesso allorché l'abrasione, l'aggiunta o la correzione al presente atto non sia affiancata dall'approvazione del Segretario verbalizzante.

Il Presidente invita il Consiglio a procedere con l'esame dell'argomento iscritto al n.10 dell'ordine del giorno, che risulta essere: "ART.31, COMMI DA 45 A 50 LEGGE N.448/1998, COME MODIFICATO DALL'ART.22-BIS DELLA L.108 DEL 29.07.2021 – EDILIZIA CONVENZIONATA AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN "DIRITTO DI SUPERFICIE" – AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' E ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI – APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E DEI MODELLI PER LA DOMANDA E L'ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO" e cede la parola all'Assessore all'Urbanistica, Arch. Stuto Cristina, la quale illustra la proposta:<<stiamo parlando della trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà dei beni che ricadono nei Piani di Zona di edilizia economica e popolare, che prevedono un diritto di superficie del bene costruito su quell'area, per cui, il proprietario del bene, possiede il solo diritto di superficie; invece, quello che si vuole fare con questo Regolamento e con la Convenzione che, tra l'altro, segue l'art.22 bis della recente l.108 del mese di luglio 2021, riguarda proprio il trasferimento da diritto di superficie a diritto di proprietà del suolo su cui è costruito l'immobile che, ad oggi, è e rimane di proprietà del Comune, mentre il fabbricato è di proprietà del beneficiario del bene stesso. Ciò porta con sé tutti quei vincoli convenzionali di riferimento che sono gravanti sull'immobile stesso. Questi vincoli, attraverso l'adozione del regolamento e della convenzione che stiamo esaminando, verranno eliminati con il passaggio al diritto di proprietà.

Con il passaggio al diritto di proprietà l'assegnatario potrà disporre, a pieno titolo e in modo esclusivo, del bene stesso. Affinché ciò possa avvenire, è condizione necessaria che siano trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento del bene, venga presentata istanza secondo lo schema che stasera approveremo, e che la convenzione sia registrata in forma pubblica e trascritta nei modi di legge. Tra l'altro, questo regolamento dà la possibilità di pagare il corrispettivo in unica o in tre soluzioni, e quest'ultima possibilità rappresenta una novità, tre soluzioni – previa produzione di apposita fidejussione di pari importo del debito, aumentato del 5% - così distinte: la 1<sup>a</sup> alla stipula della convenzione, la 2<sup>a</sup> dopo sei mesi, la 3<sup>a</sup> dopo dodici mesi.

Ultima cosa, ma non meno importante, riguarda il calcolo del corrispettivo, perché secondo il Regolamento che siete chiamati ad approvare e secondo le indicazioni dettate dall'art.22 bis della l.108/2021, il costo sarà di 5.000,00 euro per una superficie residenziale fino a 125 mq e fino ad un massimo di 10.000,00 euro per superfici residenziali superiori a 125 mq.

E' inoltre prevista l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione del bene stesso; questo è un altro elemento importante e si potrà effettuare solo dopo 5 anni dal trasferimento, non prima, ed anche in questo caso è previsto un corrispettivo per il cui calcolo potete trovare la formula e tutte le indicazioni utili all'interno del regolamento e, precisamente all'art.12>>

Non avendo alcun Consigliere chiesto la parola la Presidente, mette ai voti la proposta di approvazione del Regolamento, schema di convenzione e modelli di domanda e accettazione del corrispettivo di cui in oggetto.

A questo punto Esce la Consigliera Culici Maria. **Presenti n.13**

Prima di procedere alla votazione, in sostituzione della Consigliera Culici Maria, assente, viene nominato scrutatore all'unanimità, per alzata di mano, il cons. Tocco Filadelfo.

La votazione, espressa per alzata di mano e con l'assistenza degli scrutatori designati, ha il seguente esito:

**Consiglieri presenti n. 13**

**Consiglieri assenti n. 3 (Vinci A. - Pericone D. - Culici M.)**

**Voti favorevoli n. 13**

**Voti contrari nessuno**

**"il consiglio approva ad unanimità"**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTO** l'esito della superiore votazione;

**VISTA** l'allegata proposta di delibera del coord. 4° settore del 26/01/2022;

**VISTO** il verbale della 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare del 07/02/2022 e relativo parere favorevole;

**RICHIAMATE** le premesse dell'allegata proposta quale parte integrante del seguente dispositivo,

## **D E L I B E R A**

- 1. DI ATTUARE** i criteri specificati in premessa, per la determinazione del corrispettivo per la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie e per il recesso anticipato dei vincoli convenzionali, ai sensi delle Leggi n.106/2011, n.14/2012 e n.108/2021;
- 2. DI AVVALERSI** della possibilità prevista dal comma 49 bis, della Legge 448/98, introdotto dal D.L. n.70/2011 convertito in legge n.106/2011 e modificato dalla Legge 108/2021, che permette la rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione a seguito di una corresponsione percentuale, appositamente adottata dagli organi comunali competenti, in ottemperanza al decreto n.151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui è stato assunto il *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*.
- 3. DI STABILIRE** che i proprietari degli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata possano, su loro specifica istanza, richiedere la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione delle stesse, nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti su ogni alienazione successiva alla prima, confermando la necessità che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
- 4. DI CONFERMARE** la possibilità, già prevista dall'art.31, comma 47, della L.n.448/98 e ss.mm.ii. di procedere, su proposta dell'Ente, ad accettazione da parte dei singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, previo pagamento del relativo corrispettivo, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, con l'eliminazione dei limiti temporali dei 99 anni;
- 5. DI PREVEDERE**, nel caso di accettazione del singolo acquirente della facoltà prevista al punto 4 sopracitato, la stipulazione di una convenzione in forma pubblica, davanti ad un notaio scelto dal privato, soggetta a trascrizione, che comprenda e preveda la cancellazione anticipata dei vincoli come sopra descritti, con le modalità già previste al sopra riportato punto 3;
- 6. DI APPROVARE** il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione, ai sensi della L.448 del 23/12/1998, art.31, comma 45, e seguenti e ss.mm.ii;
- 7. DI APPROVARE** i modelli predisposti dall'ufficio per la domanda e l'accettazione del corrispettivo di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà compresa l'eliminazione dei vincoli convenzionali;
- 8. DI APPROVARE** lo schema di convenzione;
- 9. DI DARE ATTO** che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, che dovranno manifestare il proprio interesse.

Dopo la votazione rientrano in aula le Cons.comunali Culici Maria e Pericone Diletta.

**Presenti n.15**

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Reg. Settore n. del

**OGGETTO:** Art. 31, commi da 45 a 50 Legge n. 448/1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108 del 29/07/2021 - Edilizia convenzionata aree comprese nei Piani di Zona già concesse in "diritto di superficie" - Autorizzazione alla cessione in proprietà e alla rimozione dei vincoli convenzionali - Approvazione del Regolamento, dello schema di convenzione e dei modelli per la domanda e l'accettazione del corrispettivo.

Proponente: **IL SINDACO e/o ASSESSORE**

Redigente: **IL FUNZIONARIO**



### Premesso che:

l'art. 31 della Legge n. 448/1998 Misure di finanza pubblica per lo stabilizzazione e lo sviluppo, dà ai Comuni la possibilità di cedere in piena proprietà le aree già concesse in "diritto di superficie" e comprese nei PEEP approvati a norma della legge n. 167/1962, nonchè di eliminare i vincoli di libero godimento contenuti nelle convenzioni stipulate per gli interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71;

il comma 45 dell'art. 31 L. 448/98 ha stabilito che *"i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971"*;

il comma 47 prevede 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, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48"*;

il corrispettivo delle aree cedute in proprietà previsto dal comma 48 è determinato dal Comune *"..... su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1 del decreto legge 11 luglio 1992 n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice di 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 e stabilendo, in ogni caso che il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore di quello stabilito dai comuni per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47."*

L'art. 5 bis della legge n.359/92 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza 348/2007 depositata in data 24 ottobre 2007 e con la medesima pronuncia, di conseguenza, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art.37, commi 1 e 2 del DPR, 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità), queste ultime disposizioni, come successivamente modificate con legge 24 dicembre 2007, n. 244 (art.2, comma 89, lettera a), attualmente dispongono che *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del 25%"*.

La delibera delle Sezioni riunite della Corte dei Conti, resa in data 14 aprile 2011, dà la corretta interpretazione del regime normativo da applicarsi alla suddetta pronuncia *".....il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà su aree comprese nei piani approvati ai sensi della l.18 aprile 1962 n.167, o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del sessanta per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, comma 1 e 2 del DPR n.327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244. In ogni caso il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47"* (dell'art.31 della Legge 448/1998)

il D.L. n.70/2011, convertito nella l.n.106/2011, ha aggiunto alla normativa sopracitata il comma 49 /bis secondo il quale "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.....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 è 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(art.31)....."

la l. 24/02/2012 n.14, all'art.29 comma 16-undecies, ha previsto, poi, che, a decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art.31 della legge 23 dicembre 1998, n.448 è stabilita dai Comuni.

L'art.22 bis della legge 108 del 29/07/2021 ha modificato l'art.31 della legge 448/1998 nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, stabilendo, al comma 48, tra l'altro che:.. *il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.*

Inoltre lo stesso articolo 22-bis al comma 49-bis, stabilisce tra l'altro, che ..... *il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.*

Il corrispettivo da applicare per la soppressione dei vincoli convenzionali di cui ai commi 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 22-bis della L.108/2021 è individuato dal Comune in ottemperanza al Decreto n.151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui è stato assunto il *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata* per il quale: il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art.31, commi 49-bis, 49-ter, 49- quater della legge 23 /12/1998, n.448, è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art.31 della l.448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata.

## **Dato atto che**

quanto introdotto dalla normativa richiamata consente:

- a. la possibilità di trasformare in proprietà piena le aree già concesse in solo diritto di superficie;
- b. la possibilità di sopprimere i vincoli di inalienabilità (ex L. 865/71 ) delle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della l. 179/92;
- c. la possibilità, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento (dal realizzatore dell'Intervento al primo Inquilino), di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione (ai sensi dei commi 49, 49-bis come modificati dalla l.108/2021);
- d. con le suddette possibilità offerte dal legislatore si vuole agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare;
- e. dal punto di vista patrimoniale, il Comune non ha interesse a mantenere diritti di proprietà sulle aree oggetto di cessione superficiaria di cui sopra, né ancor meno a mantenere forzatamente vincoli alla gestione dei beni acquistati, seppur a prezzo agevolato, dai cittadini interessati, mentre è compito dell'Ente non appesantire l'iter burocratico individuato dal legislatore, ottimizzandolo ed agevolando un legittimo interesse privato, a fronte dell'incameramento dei contributi dovuti nel caso delle trasformazioni e/o soppressioni dei vincoli di cui alle norme sopra citate;
- f. l'applicazione delle procedure di cui all'art. 31 della Legge 448/98 e ss.mm.ii. consente dunque di rispondere alle mutate esigenze sociali in modo funzionale allo sviluppo dell'economia locale, oltre a rappresentare

l'interesse pubblico dell'Ente al fine del raggiungimento del risultato a cui le leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione delle convenzioni;

- g. detto provvedimento non ha natura obbligatoria per i proprietari in quanto, costituisce proposta generale da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati. Ognuno di essi è libero di accettarla o di respingerla, tramite un procedimento che verrà avviato da parte del privato, il quale avanzerà un'istanza al Comune che provvederà a formulare la proposta specifica corredata dal calcolo del corrispettivo relativo alle unità immobiliari di cui è titolare il privato richiedente;

a condizione che:

1. siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
2. venga presentata apposita istanza dal singolo o più proprietari;
3. sia effettuato il versamento di un importo calcolato come previsto all'art.31 comma 49 bis e art.29 comma 16 undecies della Legge n.14 del 24 febbraio 2012, come modificati dall'art.22-bis della l.108 del 29/07/2021 per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, con l'esclusione della durata temporale del vincolo di superficie pari a 99 anni;
4. venga rogitata una convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario che comprenda e preveda la soppressione di tutti i vincoli, come sopra descritti.

## **Ritenuto**

pertanto, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché a rimuovere i vincoli convenzionali alla commerciabilità degli immobili di cui trattasi, in linea con le norme vigenti e al fine di soddisfare le legittime aspettative dei proprietari interessati e di migliorare l'azione amministrativa in un'ottica di maggiore efficacia, efficienza ed economicità della medesima, nel prevalente interesse pubblico;

altresì necessario, ai sensi della normativa sopracitata, individuare anche i criteri e le metodologie applicative da adottare nella materia in questione e provvedere all'approvazione del Regolamento allegato;

## **PROPONE al Consiglio Comunale di**

1. **ATTUARE** i criteri sopra specificati per la determinazione del corrispettivo per la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie e per il recesso anticipato dei vincoli convenzionali, ai sensi delle leggi nn.106/2011, n.14/2012 e n.108/2021
2. **AVVALERSI** della possibilità prevista dal comma 49 bis, della Legge 448/98, introdotto dal D.L. n.70/2011 convertito in legge n.106/2011 e modificato dalla l.108/2021 che permette la rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione a seguito di una corresponsione percentuale, appositamente adottata dagli organi comunali competenti, in ottemperanza al Decreto n.151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui è stato assunto il *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*
3. **STABILIRE** che i proprietari degli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata, possano su loro specifica istanza, richiedere la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione delle stesse, nonché dei requisiti soggettivi degli acquirenti su ogni alienazione successiva alla prima, confermando la necessità che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
4. **CONFERMARE** la possibilità, già prevista dall'art.31 comma 47 della l.n.448/98, e ss.mm.ii. di procedere, su proposta dell'Ente ad accettazione da parte dei singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, previo pagamento del relativo corrispettivo, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, con l'eliminazione dei limiti temporali dei 99 anni;
5. **PREVEDERE**, nel caso di accettazione del singolo acquirente della facoltà prevista al punto 4. sopracitato, la stipulazione di una convenzione in forma pubblica, davanti a un notaio scelto dal privato, soggetta a trascrizione, che comprenda e preveda la cancellazione anticipata dei vincoli come sopra descritti, con le modalità già previste al sopra riportato punto 3.;
6. **APPROVARE** il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione ai sensi della legge n.448 del 23/12/1998, art.31 comma 45 e seguenti e ss.mm.ii";
7. **APPROVARE** i modelli predisposti dall'ufficio per la domanda e l'accettazione del corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà compresa l'eliminazione dei vincoli convenzionali;
8. **APPROVARE** lo schema di convenzione;
9. **DARE ATTO** che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati potenzialmente interessati, che dovranno manifestare il proprio interesse;

10. **DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo al fine di porre in essere con immediatezza gli atti consequenziali.

---

PARERI

Proposta di Deliberazione n. .... del .....

Parere in ordine alla regolarità tecnica: **Favorevole**/~~Contrario~~ per i seguenti motivi:

.....  
.....  
.....

Li, 26/01/2022.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Parere in ordine alla regolarità contabile: Favorevole/~~Contrario~~ per i seguenti motivi: .....

.....  
.....

Li, 01 FEB 2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

**Al sig. Sindaco del Comune di Lentini**

**Settore Urbanistica - Lavori Pubblici**

Oggetto: Richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998, così come modificato dall'art.22-bis della L.108/2021

**Accettazione proposta**

Il sottoscritto sig. ....

nato a .....prov.....il.....C.F.....,  
residente a.....in qualità di assegnatario dell'immobile sito in Via  
.....n.....censito al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.....particella  
n.....subalterno n....., corrispondenti a .....millesimi, nel Piano di  
Zona.....costruito in diritto di superficie per effetto della Convenzione originaria, sottoscritta  
con il Comune in data.....,Notaio.....rep.n.....racc. n.....con  
titolo abilitativo.....n.....del.....

A seguito della richiesta presentata in data.....prot.....in esito alla  
proposta formulata dal Coordinatore del III Settore Urbanistica - Lavori Pubblici, prot.  
n.....del.....inerente l'argomento in oggetto; consapevole delle responsabilità e delle  
pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale  
responsabilità (artt. 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445) e che su quanto dichiarato saranno  
espletate verifiche ai sensi della normativa vigente.

Nei modi e nei termini della Legge n. 448/98 e della Delibera di C.C. n. ....del.....;

**DICHIARA**

- a. Di accettare la predetta proposta per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area relativa alla propria quota millesimale, riferita all'intera proprietà assegnata dalla Cooperativa edilizia, ai sensi dell'art.31 commi da 45 a 50 della legge 448/98, , così come modificato dall'art. 22- bis della l.108/2021, dell'unità abitativa sopra descritta e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni.
- b. Di impegnarsi al pagamento a favore del Comune di Lentini del corrispettivo dovuto pari a €.....(calcolato in rapporto alla quota millesimale);

Tale importo è versato:

- o In unica soluzione , pari a €.....mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale, Banca Popolare di Ragusa, Via Vittorio Emanuele III Lentini, almeno 7 giorni prima della stipula della convenzione;
- o Con Bonifico bancario IBAN IT06Q0503684720CC0721654160 almeno 7 giorni prima della stipula della convenzione;
- o Rateizzato con le modalità previste dalla deliberazione di C.C. n.....del.....in n.3 rate di uguale importo da versare: la prima alla stipula della convenzione, la seconda

dopo sei mesi e la terza dopo 12 mesi. A garanzia del puntuale pagamento del debito dovrà essere prodotta polizza fideiussoria di importo pari al debito stesso, aumentato del 5%. In caso di inadempienza o di ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione Comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza incassando l'ammontare della rata/e insolute comprensive del compenso forfettario per spese di esecuzione del 5%;

- Tramite assegno circolare contestualmente alla stipula della convenzione
- c. Di essere consapevole che la stipula della convenzione relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei vincoli convenzionali avverrà solo a seguito del pagamento delle somme dovute, complessivamente versate;
- d. Di ottemperare agli adempimenti che verranno successivamente comunicati dal Comune per la definizione della convenzione per il trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;
- e. Di prendere atto che tutte le spese di stipula, tasse etc inerenti e conseguenti saranno a proprio carico;
- f. Di autorizzare il trattamento dei propri dati personali, ai sensi del D.L. 30/06/2003, n.196 per le finalità e fino alla conclusione del relativo procedimento;
- g. Che la convenzione venga stipulata secondo lo schema allegato e approvato con delibera di C.C. n. ....del.....Notaio.....

Si allega

- Ricevuta del bonifico bancario dell'importo versato
- .....
- .....

Lentini,li.....

.....

**Al sig. Sindaco del Comune di Lentini**

**Settore Urbanistica - Lavori Pubblici**

Oggetto: Richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei vincoli convenzionali, ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 448/1998, così come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021.

Il sottoscritto sig. ....

nato a .....prov.....il.....C.F.....,  
residente a.....in qualità di assegnatario dell'immobile sito in Via  
.....n.....censito al Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.....particella  
n.....subalterno n....., corrispondenti a .....millesimi, nel Piano di  
Zona.....costruito in diritto di superficie per effetto della Convenzione originaria, sottoscritta  
con il Comune in data....., Notaio.....rep. n.....racc,  
n.....con titolo abilitativo.....n.....del.....

**COMUNICA**

- che l'intero edificio di cui fa parte l'immobile innanzi citato, è stato realizzato dalla società cooperativa denominata: " .....", con sede in ....., via .....n....., numero d'iscrizione .....
- che è intenzione del sottoscritto procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sul proprio immobile, citato in premessa, e alla soppressione dei vincoli convenzionali, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....e relativo Regolamento;

**VISTO**

- l'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/98;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... e relativo regolamento;

**CHIEDE**

- La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area, per la quota millesimale corrispondente, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, Legge n. 865 del 22/10/1971, con atto di convenzione come allegato;
- La soppressione dei limiti di godimento previsti nella convenzione;
- La determinazione del corrispettivo da versare, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali così come previsto dalla vigente Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... e relativo Regolamento, in applicazione alla Legge n. 448 del 23/12/1998;

A tal fine dichiara :

- Di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;
- La conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti;
- Di autorizzare il trattamento dei propri dati personali, qui resi ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196, per le finalità e fino alla conclusione del procedimento.

**SI IMPEGNA**

Successivamente all'accettazione della proposta:

- a procedere alla stipula di apposita convenzione finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed all'eliminazione dei vincoli convenzionali;
- a trasmettere a questo ufficio urbanistica, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Ente, a titolo di accettazione ex art. 31 co. 47 della Legge 448/98, l'attestazione di avvenuto versamento in acconto a favore del Comune di Lentini, di un importo pari ad 1/3 del corrispettivo.
- a farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione di che trattasi (catastali, ipotecarie, imposte di registro, di bollo e quant'altro dovuto);

si allega:

- a) copia dell'atto di assegnazione/acquisto della unità immobiliare;
- b) ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria e istruttoria, pari ad € 100,00 per ogni singolo utente, effettuato con bonifico bancario, Tesoreria Comunale, Banca Agricola Popolare di Ragusa, Via Vittorio Emanuele III, Lentini.  
Causale "Diritti di segreteria, trasformazione ed eliminazione vincoli convenzionali 167"  
IBAN IT06Q0503684720CC0721654160;
- c) copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- d) copia conforme delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate, unitamente all'estratto del verbale di approvazione delle tabelle stesse;
- e) copia della convenzione;
- f) fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità valido.
- g) copia delle planimetrie catastali

Tutte le comunicazioni, comprese quelle relative alla determinazione del corrispettivo della trasformazione dovranno essere inviate a.....via.....

n.....cap.....Comune di.....E-mail.....

tel.....

Con osservanza



## *Città di Lentini*

*Libero Consorzio Comunale di Siracusa*

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI  
VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE AI SENSI  
DELLA LEGGE N° 448 DEL 23/12/1998,  
ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, COME MODIFICATO DALL'ART. 22-BIS  
DELLA L. 108 DEL 29/07/2021

(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ )

## INDICE

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Campo di applicazione
- Art. 3 Definizioni
- Art. 4 Beneficiari
- Art. 5 Natura dei vincoli
- Art. 6 Condizioni generali
- Art. 7 Presentazione delle istanze
- Art. 8 Formulazione della proposta
- Art. 9 Accettazione della proposta
- Art. 10 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali
- Art. 11 Stipula della convenzione e spese
- Art. 12 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi
- Art. 13 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli
- Art. 14 Entrata in vigore e norme transitorie

## **Art. 1**

### **Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento riguarda le procedure per:

1. la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448 del 23.12.1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021, delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (PEEP) approvati a norma della Legge n. 167 del 18/04/1962, nonché quelle comprese nei programmi costruttivi di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 22 del 06/04/1996, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della Legge n. 865/1971;
2. la rimozione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis della Legge n. 448/1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie;
3. l'applicazione del calcolo del corrispettivo ai sensi dell'art. 31 comma 47, 48 e 49-bis della Legge n. 448/1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021.

## **Art. 2**

### **Campo di applicazione**

1. Ai sensi della legge 448/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 comma 4 della legge n. 865/1971;
2. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis, della L. 448/1998, come modificato dall'art.22 della l.108/2021, è possibile, altresì, eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art.35 della l.22/10/71 n.865 ;
3. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" avviene in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato dal Comune secondo i parametri e i criteri ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/98, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021;
4. La procedura di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" è facoltativa per i cittadini e avviene a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze per la quota millesimale corrispondente, dietro il pagamento del corrispettivo determinato.
5. Ai sensi della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono richiedere la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" sull'area i beneficiari di cui agli articoli successivi.

### **Art. 3**

#### **Definizioni**

1. Diritto di superficie.

È il diritto del proprietario di un 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). Per gli alloggi costruiti nel Piano 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.

2. Diritto di proprietà.

È un diritto reale 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 (art. 832 del codice civile italiano). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

### **Art. 4**

#### **Beneficiari**

1. I soggetti beneficiari di cui al presente regolamento, abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli, sono i seguenti:

a) I singoli proprietari/assegnatari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii., possono avanzare richiesta:

- di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" sull'area;
- di rimozione dei vincoli convenzionali.

b) I singoli proprietari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta:

- di rimozione dei vincoli convenzionali.

## **Art. 5**

### **Natura dei vincoli**

1. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di superficie" sono i seguenti:
  - concessione del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per altri 99;
  - diritto di prelazione a favore del Comune, in caso di vendita;
  - obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti, stabiliti per legge;
  - vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canoni di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati;
  - in caso di mancato rinnovo della convenzione, dopo i 99 anni, sia l'edificio che gli alloggi passeranno in proprietà al Comune.
  
2. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di proprietà" sono i seguenti:
  - vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canoni di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati.

## **Art. 6**

### **Condizioni generali**

La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali sono subordinati alla sussistenza delle seguenti condizioni:

1. che siano decorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
2. che venga presentata apposita istanza dal singolo o più proprietari;
3. che venga rogitata una convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario per un corrispettivo calcolato, in applicazione dell'art. 48 e 49 bis della l.448/1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021 ;
4. che sia stato effettuato il pagamento del corrispettivo calcolato come previsto all'art. 31 comma 48 e 49 bis della l.448/1998, come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021 ;

## **Art. 7**

### **Presentazione delle istanze**

L'istanza per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o per la rimozione dei vincoli e per la quantificazione del corrispettivo necessario, da produrre secondo

gli appositi modelli predisposti dal Comune, deve essere presentata in forma scritta in bollo all'Ufficio protocollo del Comune, indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, farà fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda.

Per la presentazione dell'istanza deve essere utilizzata l'apposita modulistica reperibile presso l'Ufficio preposto o scaricabile dal sito web del Comune.

In ogni caso, l'istanza deve fornire tutte le informazioni riportate nella suddetta modulistica e indicare obbligatoriamente gli estremi della convenzione originaria stipulata con il Comune, nonché tutti i dati necessari per l'identificazione dell'unità immobiliare.

All'istanza devono essere allegati:

- a) copia dell'atto di assegnazione/acquisto della unità immobiliare;
- b) ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria e istruttoria, pari ad € 100,00 per ogni singolo utente;
- c) copia degli eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
- d) copia conforme delle tabelle millesimali condominiali con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate, unitamente all'estratto del verbale di approvazione delle tabelle stessa;
- e) fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità valido.

L'istanza costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, avvio di procedimento amministrativo.

La data di avvio del procedimento coincide con la registrazione dell'istanza al protocollo generale del Comune.

L'istanza non è vincolante per il soggetto richiedente: lo diviene in seguito alla formale accettazione della proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie e/o alla rimozione dei vincoli formulata dal Comune.

La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 1 del presente regolamento avverrà mediante stipula di una convenzione sostitutiva.

## **Art. 8**

### **Formulazione della proposta**

1. Entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione dell'istanza l'Ufficio competente trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o di rimozione dei vincoli con indicazione del corrispettivo dovuto, determinato ai sensi del successivo articolo 12.
2. Entro 20 (venti) giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui essa risulti incompleta, l'Ufficio preposto, richiederà all'interessato di provvedere alla necessaria integrazione entro un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni, decorrenti dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta stessa. Dalla data di presentazione dell'integrazione al protocollo generale del Comune inizieranno a decorrere i giorni residui di cui al precedente comma 1.
3. Decorso il termine di cui al precedente comma 2 senza che l'interessato abbia provveduto all'integrazione ovvero nel caso in cui l'integrazione sia stata parziale, l'istanza verrà dichiarata improcedibile ed archiviata.

## **Art. 9**

### **Accettazione della proposta**

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta, l'interessato dovrà restituire all'ufficio protocollo del Comune l'accettazione redatta sul modulo ricevuto unitamente alla proposta, allegando inoltre:
  - a) specifiche delle modalità di pagamento di cui all'art.10;
  - b) nominativo e riferimenti del notaio designato per la stipula del rogito.
2. La mancata accettazione nel termine di cui al precedente comma 1 comporterà la conclusione del procedimento e l'archiviazione della pratica. Tale archiviazione non preclude la possibilità per l'interessato di presentare successivamente nuova istanza.

## **Art. 10**

### **Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali**

1. I soggetti che abbiano trasmesso al comune formale accettazione scritta della valutazione del corrispettivo di cui all'art. 12, al fine di addivenire alla stipula della convenzione, potranno effettuare il pagamento:
  - In un'unica soluzione
  - In n.3 rate di uguale importo da versare: la prima alla stipula della convenzione, la seconda dopo sei mesi dalla stipula della convenzione e la terza dopo 12 mesi dalla stessa data di stipula della convenzione. A garanzia del puntuale pagamento del debito dovrà essere prodotta polizza fideiussoria di importo pari al debito stesso, aumentato del 5%. In caso di inadempienza o di ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione Comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza incassando l'ammontare della rata/e insolute comprensive del compenso forfettario per spese di esecuzione del 5%.
2. i pagamenti dovranno essere effettuati:
  - presso la Tesoreria Comunale almeno 7 giorni prima della stipula della convenzione;
  - con bonifico bancario almeno 7 giorni prima della stipula della convenzione;
  - contestualmente alla convenzione tramite assegno circolare.

## **Art. 11**

### **Stipula della convenzione e spese**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di accettazione scritta di valutazione del corrispettivo, dovrà essere stipulata la convenzione davanti al notaio designato e comunicato dal richiedente.
2. Decorso tale termine senza che sia stata stipulata la convenzione per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile di 20 (venti) giorni, decorso il quale

esso si intenderà rinunciatario e l'Ente riterrà, procederà all'archiviazione definitiva della pratica.

3. Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, e tutte le eventuali ulteriori spese inerenti e conseguenti la convenzione sono a carico completo dell'interessato/richiedente.

## Art. 12

### **Calcolo del corrispettivo di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi**

1. I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. n. 167/1962 e della L.R. n. 22/1996 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge n. 448/1998 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo – in base all'art.31 comma 48, così come modificato dall'art. **22-bis della L.108/2021** : *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma1, del decreto-legge 11 luglio 1992 n°333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n°359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal I'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stato stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il Consiglio Comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.*

**Pertanto la formula di calcolo del corrispettivo di trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di proprietà risulta così espressa:**

$$CT = \frac{\{ Vv + [10 \times RD] \times 0,6 \}}{2} - Co$$

CT = Corrispettivo di trasformazione;

Vv = Valore venale dell'area

RD = reddito dominicale rivalutato

0,6 = Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

2. Con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto il comma 49-bis all'art. 31 della citata L. 448/98 così come modificato dall'art. **22-bis della L.108/2021**) è possibile rimuovere anche il vincolo del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione dell'alloggio, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile, pagando un ulteriore corrispettivo economico. Il corrispettivo da applicare per la soppressione dei vincoli convenzionali di cui ai commi 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. **22-bis della L.108/2021** è individuato dal Comune in ottemperanza al Decreto n.151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui è stato assunto il *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata per il quale*: il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art.31, commi 49-bis, 49-ter, 49- quater della legge 23 /12/1998, n.448, è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art.31 della L.448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata.

**Comma 49-bis come modificato dall'Art. 22-bis, della L.108/2021:** *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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

**Pertanto il calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali risulta così espressa:**

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

CRV = corrispettivo rimozione vincoli convenzionali

CT = corrispettivo di trasformazione

QM = Quota millesimale

ADC = numero degli anni di durata della convenzione

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0.5 secondo la seguente formula:

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

CRVs = corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

### **Art. 13**

#### **Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli**

1. Tutti gli immobili esistenti negli ex Piani di Zona e nei Programmi Costruttivi assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

### **Art. 14**

#### **Entrata in vigore e norme transitorie**

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448, COSÌ COME MODIFICATO DALL'ART. 22-BIS DELLA L.108 DEL 29/07/2021.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) addì ..... (.....) del mese di .....  
in.....

....., avanti a me ....., previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

1) Il Sig. ...., nat... a ..... il ....., Codice fiscale ....., residente a ..... in via ....., n. ...., di seguito denominato quale parte acquirente;

2) Il....., nato a ..... il ....., Coordinatore del IV Settore Urbanistica del Comune di Lentini, domiciliato per motivi di carica presso la sede municipale di Lentini, con sede in P.zza Umberto I, n 1 – Lentini, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Lentini (codice fiscale .....), che rappresenta ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità anche "Comune", in forza della deliberazione della Giunta comunale n. .... del ....., agli atti del Comune.;

PREMESSO:

Che con atto in data ....., rep. n. .... del notaio ....., il Comune di Lentini ebbe a cedere in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla ditta ..... il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Lentini, Foglio n. ...., mappali nn. ...., di complessivi m<sup>2</sup>. ...., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare ..... di Lentini, avente una potenzialità edificatoria di ..... m<sup>3</sup> fuori terra, per l'edificazione di un fabbricato residenziale;

Che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire un fabbricato di complessivi .... alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n. .... del ....., successivamente dichiarato abitabile in data .....

Che con atto a rogito Notaio ....., Rep. N. .... in data ....., registrato a ..... il ..... e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data ..... al numero ....., la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficaria le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc. ....specificare), così censiti al C.E.U.: Comune di Lentini, Foglio..... particelle n. ....sub.....;

Che l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data ....., è stata autorizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tali cessioni con relativo Regolamento;

Che la parte acquirente ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate, e precedentemente descritte;

Che per effetto di quanto previsto al comma 46, lettera a), dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione originaria della costituzione del diritto di superficie sull'area, con il pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 e 49-bis dell'art 31 della Legge n. 448/1998 così come modificato dall'art.22-bis della L.108/2021, debbono ritenersi estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella convenzione originaria compresi quelli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto

### **STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **ARTICOLO 1**

#### **CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA**

Il Comune di Lentini, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor ....., che accetta ed acquista per la quota di ...../1000 ( ..... millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Lentini distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio ....., Mappali n. ...., di complessivi m<sup>2</sup>. ....., su cui insistono le unità immobiliari censite al C.E.U, Foglio ....., particelle nn..... subb...

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficaria per la quota complessiva di ...../1000 (..... millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria. In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio ....., Rep. N. ....del....., e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio ....., Rep. N. .... del ....., si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

#### **ARTICOLO 2**

#### **STATO DEL BENE**

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Lentini, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non è gravata da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di ....., e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso. Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

### ARTICOLO 3

#### RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le parti si danno reciprocamente atto che conseguentemente a quanto previsto al comma 48 e 49-bis, dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, così come modificati dall'art.22-bis della l.108/2021, con il pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 4 (quattro) vengono rimossi definitivamente i vincoli derivanti dall'assegnazione del diritto di superficie e quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente, come disciplinati appunto dalla convenzione originaria. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

### ARTICOLO 4

#### CORRISPETTIVO ECONOMICO

*In caso di pagamento in unica soluzione:*

Il corrispettivo da versare al Comune di Lentini per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie e per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, determinato dal Comune di Lentini secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e 49-bis della citata legge n. 448/1998, così come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021 è stabilito e accettato in € ..... (euro ...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

*In caso di pagamento in n°3 rate:*

Il corrispettivo da versare al Comune di Lentini per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie e per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, determinato dal Comune di Lentini secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48, della citata legge n. 448/1998, così come modificato dall'art.22-bis della l.108/2021 è stabilito e accettato in € ..... (euro ...../.....); la prima rata di detta somma corrispondente ad 1/3 del totale è stata già corrisposta dalla parte acquirente e il Comune venditore dichiara di aver ricevuto e ne rilascia quietanza

La seconda rata verrà corrisposta entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione e la terza entro dodici mesi dalla stessa data di stipula della presente convenzione.

A garanzia del puntuale pagamento del debito è stata prodotta polizza fideiussoria di importo pari al debito stesso aumentato del 5%, emesso da ....., n°..... del

### ARTICOLO 5

#### TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari a spese della parte acquirente.

**ARTICOLO 6**  
**CONTROVERSIE-FORO COMPETENTE**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta al giudice ordinario con foro esclusivo quello di Siracusa.

**ARTICOLO 7**  
**IPOTECA LEGALE**

Il Comune di Lentini, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 8**  
**DICHIARAZIONI**

Ai sensi dell'articolo 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lentini in data ....., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 4 è stato effettuato mediante

- o bonifico bancario n. .... in data .....

**ARTICOLO 9**  
**SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente. Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della Legge n. 649/1995, integrato dall'art. 3, comma 60, della Legge n. 662/1996, il presente atto è soggetto a tassa fissa e non costituisce per il cedente, agli effetti dell'IVA, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. La cessione è altresì esente dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del DPR 29/9/1973, n. 601.

Il presente verbale dopo la lettura si sottoscrive

IL CONSIGLIERE ANZIANO  


IL PRESIDENTE DEL C.C.  


IL SEGRETARIO GENERALE  


È copia conforme per uso amministrativo

Li, .....



IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio .....con prot. n. ....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI SEGRETERIA

Li, .....

Si attesta che il presente atto, ai sensi dell'art.32, comma 5, della L.69/2009 e s.m.i. è stato pubblicato all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune [www.comune.lentini.sr.it](http://www.comune.lentini.sr.it) al n. .... in data 7 MAR 2022 e che avverso il presente atto, nel periodo dal 7 MAR 2022 al 22 MAR 2022, non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO PROTOCOLLO

Li, .....

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale certifica, su conforme attestazione del Responsabile del servizio protocollo, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune [www.comune.lentini.sr.it](http://www.comune.lentini.sr.it) dal 7 MAR 2022 al 22 MAR 2022 a norma dell'art. 197 del vigente O.EE.LL. e che contro la stessa – non – sono stati presentati reclami.

IL SEGRETARIO GENERALE

Li, .....

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni.

IL SEGRETARIO GENERALE

Li, .....