



Comune di  
**Montecorvino Pugliano**  
Provincia di Salerno

**Ufficio Patrimonio**

---

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL  
CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI  
PROPRIETÀE PER LA RIMOZIONE DEI  
VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

in adeguamento alla Legge n. 51 del 20.05.2022 ed al D.M. 28 settembre 2020, n. 151



## Sommario

Premessa.....	2
Art. 1. Oggetto del Regolamento.....	3
Art. 2. Beneficiari .....	3
Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione.....	4
Art. 4. Versamento del corrispettivo .....	4
Art. 5. Atti di Trasformazione e Spese .....	5
Art.6. Modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, legge n. 448/1998, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà .....	5
Art. 7. Corrispettivo di cui al comma 49-bis, art. 31, legge n. 448/1998, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.....	7
Art. 8 Norme di rinvio.....	7

**ALLEGATO A - Modello:** Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e/o per la rimozione dei vincoli (art. 31 n. 448/1998 s.m.i.)

**ALLEGATO B - Modello:** Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e/o per la rimozione dei vincoli (art. 31 n. 448/1998 s.m.i.). ACCETTAZIONE PROPOSTA



## **Premessa**

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” all’art. 35, prevedeva che sulle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167/1962 “*Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare*”, potesse essere concesso il diritto di superficie o ceduta la piena proprietà, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, per garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti, secondo la finalità della stessa norma.

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, è stata introdotta la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge n.865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35, quarto comma della medesima legge n. 865/71, e di rimuovere i relativi vincoli convenzionali.

Il comma 46 del sopra citato art. 31 prevede infatti la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, con la convenzione di cui all’art. 8, commi 1 – 4 e 5 della legge n. 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 18 del DPR n. 380/01) alle seguenti condizioni:

- per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

L’art. 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”, (entrato in vigore il 31 luglio 2021) ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49 bis dell’art. 31 della Legge n. 448/1998, con l’intento di snellire ed accelerare i procedimenti di:

- trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall’art. 31 della Legge 448/1998, comma 47;
- rideterminazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà, come disciplinato dall’art. 31 della Legge 448/1998, comma 48;
- rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall’art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis.

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali e disciplina le modalità attuative per la cessione in proprietà pro-quota millesimale delle aree di sedime e quelle pertinenziali degli edifici, già concesse in diritto di superficie, e la rimozione dei vincoli convenzionali, nonché i parametri per il calcolo dei dovuti corrispettivi.

Negli anni il Comune di Montecorvino Pugliano ha infatti promosso l’attuazione degli interventi di edilizia economica popolare previsti, mediante la cessione delle aree ai soggetti attuatori in diritto di superficie e in diritto di proprietà, e sottoscrivendo con le stesse apposite convenzioni.



### **Art. 1. Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento ha per oggetto, secondo le modalità disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i., la cessione in proprietà pro-quota millesimale delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971, e la rimozione dei vincoli convenzionali.

La procedura è formulata sulla base del mutato quadro normativo e agli aggiornati criteri di valutazione del corrispettivo. Si tratta pertanto di offrire l'opportunità ai cittadini proprietari di alloggi in area PEEP di acquistare l'area su cui è costruito l'immobile di proprietà - in quota parte - promuovendo non solo la risposta ad una diffusa esigenza di carattere culturale ma in particolare una maggiore dinamica immobiliare quale componente ineludibile della trasformazione urbana.

### **Art. 2. Beneficiari**

Possono ottenere la cessione in proprietà pro-quota millesimale e la rimozione dei vincoli convenzionali, i soggetti proprietari dei singoli appartamenti e loro pertinenze, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie o in piena proprietà, ai sensi di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998, che testualmente riporta: *“Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

*a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*

*b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.”*

Non è necessaria l'accettazione da parte dell'intero condominio coinvolto in tale procedimento ma vi è la totale autonomia del singolo proprietario dell'unità immobiliare rispetto alle scelte degli altri condomini.

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. 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.

### **Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione**

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie o per la rimozione dei vincoli convenzionali deve essere presentata all'ufficio Patrimonio a mezzo pec o a mano presso gli uffici del protocollo generale sul modello<sup>1</sup> appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Attestazione versamento Euro 100,00 per diritti di segreteria/istruttoria;
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 di conformità all'originale;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria ..);
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...);
- Visura catastale di tutte le unità immobiliari oggetto della richiesta;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, il Comune, ricevuta tutta la documentazione provvede al calcolo del corrispettivo netto e agli adempimenti necessari propedeutici al perfezionamento dell'atto di cessione ed a comunicare al soggetto richiedente, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, il corrispettivo da corrispondere all'Ente per la trasformazione e/o per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione. L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro novanta giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

L'ammontare del corrispettivo di trasformazione comunicato dall'ufficio comunale resta invariato per 90 (novanta) giorni a partire dalla data dell'accettazione, trascorsi i quali il valore sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto dall'ufficio trasmesso al protocollo delle Ente), l'interessato dovrà indicare la modalità di pagamento più congeniale ed allegare l'attestazione del versamento del corrispettivo in base a quanto riportato all'art. 4 del Regolamento.

### **Art. 4. Versamento del corrispettivo**

Gli interessati che abbiano presentato formale accettazione della proposta di acquisto del diritto di superficie ricevuta dal Comune, al fine di addivenire alla stipula dell'atto di cessione delle aree dovranno procedere al pagamento del corrispettivo secondo le seguenti modalità:

- a) pagamento in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale nei modi di legge, entro il termine di validità dell'offerta di 90 giorni dalla notifica del corrispettivo da parte del Comune, da allegare all'atto di accettazione dell'offerta;
- b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare entro 90 giorni dalla notifica del corrispettivo da parte del Comune; la seconda pari al



30% del totale, a sei mesi dalla prima rata; la terza pari al 30% del totale, a sei mesi dalla seconda rata;

Per quanto attiene alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, sempre al fine di addivenire alla stipula ed alla trascrizione del conseguente atto pubblico, il versamento del corrispettivo può essere effettuato:

a) in una unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale nei modi di legge, entro il termine di validità dell'offerta di 90 giorni, dalla notifica del corrispettivo da parte del Comune, da allegare all'atto di accettazione dell'offerta;

b) pagamento dilazionato in tre rate, di cui la prima pari al 40% del corrispettivo totale, a titolo di caparra confirmatoria, da versare entro 90 giorni dalla notifica del corrispettivo da parte del Comune; la seconda pari al 30% del totale, a sei mesi dalla prima rata; la terza pari al 30% del totale, a sei mesi dalla seconda rata;

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli alloggi può essere versato ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. A tale proposito il comma 1 dell'art. 2 del sopra citato decreto stabilisce che *“su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa”*.

#### **Art. 5 Atti di Trasformazione e Spese**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali, sarà formalizzato con apposito atto sottoscritto da un notaio di fiducia del richiedente, registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare. L'atto di cessione (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) sarà rogato entro 30 giorni dalla data del versamento in unica soluzione, ovvero entro 30 giorni dalla data del versamento della terza rata a saldo nel caso di pagamento rateizzato. Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti gli atti suddetti, sono a totale carico del proprietario richiedente/acquirente. Nel caso di rimozioni vincoli ai sensi del dell'art. 2 comma 3 del decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata è previsto che *“in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata”*.

#### **Art. 6. Modalità di calcolo del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31, legge n. 448/1998, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.**

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, secondo quanto stabilito dal comma 48, dell'art. 31, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, recante Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, *“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'articolo 37, comma 1, del testo unico delle*



*disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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 in cui è 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 (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022).*

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (C Vt), per ogni unità immobiliare risulta determinabile attraverso la seguente formula:

$$CVt = [(Vv \times 60\%) - (OC \times IR)] \times QM$$

Dove:

CVt= corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Vv = Valore venale dell'immobile (da calcolare secondo le modalità di seguito riportate);

OC = Oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà come riportati all'interno delle convenzioni urbanistiche e 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 richiesta della trasformazione delle aree;

IR = corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT;

QM = Quota millesimale. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore, riferite alla tabella A.

Si precisa i sensi dell'art. 31 comma 49 della legge n. 449/1998 che è esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art. 31 legge 448/98).

Il valore venale dell'immobile che si ritiene di stimare incide per una percentuale del 10-15% sul valore del prodotto edilizio sulla stessa realizzato e pertanto è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Vv = (Vomi \times 1,15) / IF \times I \times VOL$$

dove:

Vomi (Valore Osservatorio Mercato Immobiliare) corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" nella zona di riferimento: tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione, il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore minimo del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo, incrementato del 15 % per tenere conto dei locali accessori (box, cantine, ecc.);

IF è il parametro di conversione da valore per mq a valore per mc e corrisponde all'indice di fabbricabilità fondiaria della zona;

I il valore di incidenza del prodotto edilizio realizzato che incide per una percentuale variabile tra il 10-15% (tale percentuale sarà valutata per ogni singolo caso in funzione di vari parametri quali per esempio posizione, andamento altimetrico, collegamenti ecc...);



VOL è il volume dell'edificio edificato sull'area di riferimento;

**Art. 7. Corrispettivo di cui al comma 49-bis, art. 31, legge n. 448/1998, per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.**

Il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, resta invece determinato, conformemente a quanto stabilito dal decreto n. 151 del 28 settembre 2020 - *Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*, nella misura pari al 50% del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 della sopracitata legge n. 448/1998, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, 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 stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata.

Si applica pertanto la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV corrisponde al corrispettivo rimozione vincoli;

Cc. 48 corrisponde al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998, di cui all'art. 6 del presente regolamento;

QM corrisponde alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC al numero degli anni di durata della convenzione;

ATC al 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 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

**Art. 8. Norme di rinvio**

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.