



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*  
**SETTORE TECNICO**  
**Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni**

**REGOLAMENTO PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN  
DIRITTO DI PROPRIETA’  
SU TERRENI DI PROPRIETA’ DELL’AMMINISTRAZIONE CON  
SOVRASTANTE FABBRICATO DI EDILIZIA ECONOMICA E  
POPOLARE E PER LA CORRESPONSIONE DEI CONGUAGLI  
PER MAGGIORI COSTI DERIVANTI DALL’ACQUISTO DI  
AREE P.E.E.P**

*(Art. 31, comma 45 e seguenti, Legge n° 448 del 23.12.1998)*

*LEGGE 29 luglio 2021, n. 108 .*

*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure.*

## Articolo 1

### **Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi dell'art. 45 e seguenti della Legge n° 448 del 23.12.1998, così come modificati dall'articolo 22 bis dalla LEGGE 29 luglio 2021, n. 108, (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77), recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure).

## Articolo 2

### **Domanda di determinazione del prezzo**

1. Il Comune provvede all'individuazione dei Comparti P.E.E.P. per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, procede alla determinazione del corrispettivo complessivo afferente all'intero Comparto P.E.E.P., sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 31, comma 45 e seguenti, della Legge n° 448 del 23.12.1998, così come modificati dall'articolo 22 bis dalla LEGGE 29 luglio 2021, n. 108, (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77), recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure). In ogni caso soggetti interessati possono, a norma del comma 47 dell'art. 31 della legge 448/1998 modificata con la legge 108/2021, presentare di propria iniziativa istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
2. La quantificazione del valore venale dell'area di cui al comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n° 448, e successive modificazioni, è effettuata dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, da individuarsi a cura del competente Dirigente, prendendo a riferimento i valori ICI per le zone C "Zone di espansione" contenuti nella Tabella valori aree fabbricabili di cui all'art. 4 del Regolamento ICI (approvato con deliberazione del GC n. 24 del 07.02.2007).
3. Il Comune può inviare la proposta scritta ai soggetti residenti nei Comparti P.E.E.P. di cui al comma 1, individuati in base alle risultanze anagrafiche.
4. La domanda per la determinazione del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.
5. La domanda per la determinazione del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve di norma essere presentata sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area.
6. Alla domanda deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea del condominio. La quota millesimale necessaria per determinare il corrispettivo da versare è quella relativa all'intero comparto, pertanto ove sull'area siano stati edificati più lotti la quota millesimale dovrà essere riferita all'insieme dei lotti.

## Articolo 3

### **Calcolo del corrispettivo**

1. La nuova disciplina prevede un corrispettivo determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 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 dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata all'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;  
L'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, stabilisce che il prezzo delle aree è pari alla media fra il valore venale e dieci volte il reddito dominicale delle aree stesse: il calcolo del corrispettivo da versare, a norma dell'art. 31 comma 48 Legge 448/98 può essere quindi riassunto nella seguente formula:

$$C = \frac{V + RD \times 10}{2} \times 0,6 - I \quad \text{dove:}$$

C = corrispettivo da versare

V = valore venale o di mercato

RD = reddito dominicale

I = importo pagato per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà rivalutato con l'indice ISTAT di aumento del costo della vita

In base alle disposizioni della Legge n. 448/98 art. 31 comma 48, fermo restando inoltre che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione, sono fissati per singola unità abitativa e relative pertinenze i seguenti limiti massimi:  
euro 5.000 - superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati  
euro 10.000 - superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati

Relativamente alla definizione della "superficie residenziale catastale", si specifica che verrà considerata la consistenza espressa in mq. da visura, comprensiva delle aree scoperte, come evidenziata nella stessa.

2. Considerato quanto riportato al precedente punto 1, si ritiene opportuno richiedere al soggetto che fa istanza di svincolo e/o trasformazione, la presentazione dei documenti relativi ad aggiornamenti catastali, nel caso fossero intervenuti recentemente, al fine di attestare la superficie ultima dichiarata

#### **Articolo 4**

##### **Valutazione calcolo e accettazione del corrispettivo**

1. Il competente Servizio Comunale, entro quindici giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, trasmette al richiedente l'ammontare del corrispettivo e le modalità di pagamento di cui al successivo articolo 7.
2. Ricevuta la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà il richiedente, qualora intenda accettare la suddetta quantificazione, dovrà presentare, di norma utilizzando gli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione, domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
3. La domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve essere presentata entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della quantificazione. Nel caso di presentazione oltre il suddetto termine, il competente Servizio, valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.

#### **Articolo 5**

##### **Formalizzazione della cessione**

1. Con atto del competente Dirigente, da emanarsi entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di cui al terzo comma del precedente art. 1, viene formalizzata la cessione dell'area in proprietà ed approvata la bozza di atto da stipularsi con l'assegnatario o gli assegnatari, predisposto sulla base dello schema-tipo al momento in vigore.

#### **Articolo 6**

##### **Stipula atto**

1. L'atto per la cessione in proprietà dell'area, sarà rogato a cura di un Notaio di fiducia dell'assegnatario, a totale cura e spese dello stesso.
2. La stipula di detto atto dovrà avvenire di norma, presso la sede del Comune di San Giuliano Terme, entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto pagamento del corrispettivo o dell'acconto dello stesso, in caso di pagamento rateizzato garantito da polizza fidejussoria.
3. All'atto intervengono:
  - il Dirigente del competente Settore;
  - per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.

#### **Articolo 7**

##### **Pagamento del corrispettivo**

1. Per il pagamento del corrispettivo si potrà procedere come segue:
  - a) pagamento dell'importo in unica soluzione entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'importo da versare;
  - b) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo del corrispettivo, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, con applicazione dell'interesse legale. In tale eventualità, ai sensi del comma 2 del precedente articolo, l'atto potrà essere stipulato solo ad avvenuto pagamento dell'ultima rata.
  - c) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo del corrispettivo, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, con applicazione dell'interesse legale e presentazione al Comune, contestualmente al pagamento dell'acconto, di polizza fideiussoria assicurativa o bancaria (che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata) a favore del Comune di San Giuliano Terme a copertura delle rate eventualmente non corrisposte. La polizza fideiussoria allo scopo prestata, sarà svincolata dal Comune dopo l'avvenuto pagamento dell'ultima rata

prevista. In tale eventualità, ai sensi del comma 2 del precedente articolo, l'atto potrà essere stipulato ad avvenuto pagamento dell'acconto.

- d) Qualora si opti per la rateizzazione, si può scegliere il periodo di scadenza delle rate annuali successive alla prima tra le seguenti: 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre.
2. La scadenza relativa al pagamento dell'intero corrispettivo o della prima rata di esso potrà essere prorogata fino ad un massimo di trenta giorni naturali e consecutivi, dietro richiesta del superficiario, per motivati casi di forza maggiore, come tali riconosciuti dal competente Dirigente.
3. Nel caso di pagamento in un'unica soluzione ai sensi del precedente comma 1, lett. a), o di pagamento rateizzato senza presentazione di garanzia fideiussoria ai sensi del precedente comma 1, lett. b), il pagamento oltre i termini sopra indicati non comporta l'applicazione di una sanzione ma la restituzione delle rate già corrisposte e l'annullamento della richiesta.
4. Nel caso di pagamenti rateizzati per i quali è richiesta la prestazione di garanzia fideiussoria che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata, ai sensi del precedente comma 1, lett. c), il mancato o ritardato pagamento della rata da versare entro i termini previsti comporta l'immediata riscossione da parte dell'Ente degli importi dovuti.

### **Articolo 8** **Presenza di conguagli**

1. Conseguentemente all'assegnazione, in diritto di superficie o in proprietà, di aree fabbricabili destinate alla realizzazione di edilizia di tipo economico e popolare, al Comune è dovuto, da parte degli assegnatari o loro aventi causa, il pagamento di un corrispettivo commisurato al costo di acquisizione, previa procedura espropriativa, dell'area assegnata.
2. La misura del corrispettivo a conguaglio, consegue alla determinazione definitiva di tale costo di acquisizione.
3. Gli assegnatari sono tenuti a versare a conguaglio, quando non diversamente specificato dall'atto di assegnazione, una somma data dalla differenza tra il corrispettivo definitivo e la somma versata al momento della stipula dell'atto quale acconto dell'assegnazione, calcolata in base alle quote millesimali di proprietà che ciascun assegnatario fornirà all'Ente.
4. Nei Comparti P.E.E.P. per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, la possibilità di trasformazione è subordinata al previo pagamento dell'intero importo dovuto a conguaglio e si procederà con le modalità stabilite dal precedente art. 7.

### **Articolo 9** **Conguagli in assenza di trasformazione del diritto di superficie in proprietà**

1. Nel caso che in un Comparto P.E.E.P. assegnato in diritto di superficie o in proprietà, sia prevista la corresponsione di un conguaglio, anche in assenza di un procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si potrà procedere come segue:
  - a) pagamento dell'importo a conguaglio in unica soluzione entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'importo da versare.
  - b) versamento al Comune in unica soluzione di un acconto pari al 40% dell'importo a conguaglio, entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione. Rateizzazione della rimanente quota del 60% dell'importo comunicato dal Comune in due rate annuali, con applicazione dell'interesse legale. In tale eventualità, contestualmente al pagamento dell'acconto dovrà essere presentata al Comune polizza fideiussoria assicurativa o bancaria (che consenta l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata) a favore del Comune di San Giuliano Terme a copertura delle rate eventualmente non corrisposte. La polizza fideiussoria allo scopo prestata, sarà svincolata dall'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto pagamento dell'ultima rata prevista. Qualora si opti per la rateizzazione, si può scegliere il periodo di scadenza delle rate annuali successive alla prima tra le seguenti: 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre, 31 dicembre.

### **Articolo 10** **Disposizione transitoria**

Il presente Regolamento deve intendersi applicabile a tutte le richieste riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pervenute dopo l'entrata in vigore della Legge 29 luglio 2021 n. 108, nonché ai procedimenti in corso per la richiesta di conguagli sul costo di acquisizione delle aree da parte del Comune.