



**Governo Italiano**

*Presidenza del Consiglio dei Ministri  
Ministero per la semplificazione e la pubblica amministrazione*

**Formez** PA

# E-Book

**Cessione in proprietà di Aree Peep/Pip concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà vincolata e rimozione dei vincoli gravanti su tali aree**



Ph. Elvio Fontana



10 Ottobre 2014

---

## Premessa

*La Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Funzione Pubblica nell'ambito del programma "Interventi per lo sviluppo della capacità amministrativa complementari a quelli posti in essere con la programmazione comunitaria" ha attuato, avvalendosi del Formez PA per il periodo 2012-2015, il progetto "Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA".*

*L'obiettivo è favorire l'accrescimento della capacità amministrativa delle Pubbliche Amministrazioni, con particolare riferimento alle PP.AA. del Mezzogiorno, attraverso lo sviluppo di competenze specialistiche e trasversali.*

*Il progetto, articolato per linee di intervento, attraverso la Linea di attività 2. Diffusione di best practice di spending review si propone di valorizzare e diffondere esperienze di spending review realizzate dalle PP.AA. L'obiettivo principale è stimolare le amministrazioni locali, territoriali, centrali a intraprendere azioni di miglioramento gestionale e strutturale, mettendo a disposizione soluzioni già sperimentate e facilmente trasferibili, finalizzate al cambiamento delle organizzazioni e al miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza della spesa pubblica, preservando la qualità dei servizi ai cittadini.*

*In tale contesto si inserisce il presente volume incentrato sul tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che intende fornire, in primis a operatori e responsabili degli uffici tecnici, conoscenze e strumenti utili al miglioramento della governance dei servizi stessi, al fine di favorire prestazioni qualitativamente più efficaci e mirate alle esigenze della collettività.*

*Infatti, per porre in essere una qualsiasi politica di gestione attiva e di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, un'Amministrazione deve partire da una completa e corretta conoscenza dei cespiti posseduti e da una profonda conoscenza degli strumenti operativi esistenti.*

*Il presente manuale individua e analizza i migliori strumenti offerti dalla normativa per sviluppare azioni di accompagnamento agli enti locali, in materia di trasformazione delle aree PeeP e PiP concesse dai Comuni in diritto di superficie o in proprietà vincolata.*

*Ancora, nel volume viene definita una metodologia operativa di intervento che sintetizza tutti i principali passaggi normativi e tecnici che i funzionari pubblici possano applicare in autonomia, nel momento in cui un'Amministrazione decide di attivare strategie di valorizzazione del proprio patrimonio.*

*Marco Villani*  
Direttore Operativo Formez PA

1.	LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO.....	4
2.	PREMESSA SULL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ SU AREE PEEP E PIP.....	8
2.1.	I PEEP: PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE.....	8
2.2.	I PIP: PIANI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO.....	9
2.3.	UNA GRANDE OPPORTUNITÀ PER I COMUNI PROPRIETARI DELLE AREE.....	9
2.4.	ANALISI DEL MERCATO SULLA REALIZZAZIONE DEL RISCATTO DELLE AREE PEEP.....	11
2.5.	IL RISCATTO DELLE AREE PEEP E PIP.....	13
3.	LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROFONDIMENTO.....	16
4.	LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ - APPROFONDIMENTO.....	17
5.	METODOLOGIA OPERATIVA DI INTERVENTO.....	20
5.1.	DEFINIZIONE DEI RUOLI E DELLE COMPETENZE.....	20
5.2.	AFFIDABILITÀ DELLA RACCOLTA DATI.....	25
5.3.	METODOLOGIE DI RILEVAZIONE DEI BENI.....	25
5.4.	METODOLOGIE DI REPERIMENTO DELLE FONTI DOCUMENTALI.....	26
5.5.	L'ANALISI DELLE PROBLEMATICHE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI RILEVAMENTO DELLE INFORMAZIONI.....	27
5.6.	SCALETTA OPERATIVA PER PROCEDERE AL RISCATTO DELLE AREE PEEP E PIP E APPROFONDIMENTO SULLE ATTIVITÀ PRINCIPALI DELLE SINGOLE FASI.....	29
5.6.1.	<i>RILEVAZIONE DELLE AREE E RECUPERO INFORMAZIONI SUGLI ASSEGNATARI</i> .....	30
5.6.2.	<i>SOFTWARE "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE"</i> .....	32
5.6.3.	<i>STIME E METODOLOGIA DI CALCOLO DEL DIRITTO DI TRASFORMAZIONE SULLE AREE</i> .....	34
5.6.4.	<i>REDAZIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI NECESSARI IN TEMA DI RISCATTO AREE PEEP</i> .....	37
5.6.5.	<i>LA CAMPAGNA DI COMUNICAZIONE</i> .....	37
5.7.	POSSIBILI MECCANISMI INCENTIVANTI.....	39
5.8.	GESTIONE DELLE POTENZIALI CRITICITÀ.....	42
5.8.1.	<i>POTENZIALI CRITICITÀ IN MERITO ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE</i> .....	42
5.8.2.	<i>POTENZIALI CRITICITÀ IN MERITO ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ VINCOLATA</i> .....	43
6.	MODELLI DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA SUL RISCATTO DELLE AREE PEEP.....	46
6.1.	BOZZA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.....	47
6.2.	BOZZA DI SCHEMA DI CONVENZIONE.....	54
6.3.	BOZZA DI COMUNICATO STAMPA.....	59
6.4.	BOZZA DI LETTERA DI COMUNICAZIONE DELL'INIZIATIVA AGLI ASSEGNATARI POTENZIALMENTE INTERESSATI.....	60
6.5.	MODELLO DI RICHIESTA DI PREVENTIVO NON VINCOLANTE.....	63
6.6.	MODELLO DI LETTERA DI COMUNICAZIONE DEL PREZZO DI RISCATTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO E STIPULA.....	67
6.7.	DOMANDE FREQUENTI RIVOLTE DAGLI INTERESSATI AI RESPONSABILI DEL FRONT OFFICE.....	72
6.8.	LETTERA ALLE BANCHE.....	74
7.	MODELLI DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA SUL RISCATTO DELLE AREE PIP.....	76
7.1.	BOZZA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE.....	77
7.2.	BOZZA DI SCHEMA DI CONVENZIONE.....	81
7.3.	BOZZA DI COMUNICATO STAMPA.....	87
7.4.	MODELLO DI DOMANDA DI RICHIESTA DI PREVENTIVO NON VINCOLANTE.....	88

---

## 1. LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Nel corso di questi anni per le amministrazioni è andata consolidandosi la consapevolezza che il patrimonio non rappresenti soltanto un problema, un bene statico da conservare, bensì anche uno strumento dinamico da utilizzare in maniera ottimale, per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche. La politica ordinaria del patrimonio, ha in passato sottovalutato l'impiego produttivo del patrimonio ai fini della produzione del reddito. In molti casi, infatti, si è preferito l'utilizzo per fini sociali, senza tenere adeguatamente conto delle condizioni di economicità della loro destinazione. La gestione del patrimonio, in questo periodo più che mai, deve diventare da problema a grande opportunità strategica.

I temi più critici che si pongono con maggiore evidenza sono però la scarsa conoscenza della consistenza patrimoniale, l'inadeguatezza dei sistemi di valutazione utilizzati e delle politiche gestionali adottate, spesso indirizzate a individuare soluzioni occasionali per far fronte alle urgenze.

Per porre in essere una qualsiasi politica di gestione attiva e di valorizzazione sul proprio patrimonio immobiliare, non si può pertanto prescindere:

1. da una completa e corretta conoscenza dei cespiti posseduti;
2. da una profonda conoscenza degli strumenti operativi esistenti.

La realizzazione del primo punto necessita di specifiche competenze di tipo tecnico, amministrativo ed informatico, e richiede inoltre la disponibilità delle necessarie risorse per porre in essere materialmente i necessari interventi operativi.

La realizzazione del secondo punto impone invece il possesso di specifiche competenze di tipo giuridico-economico-fiscale.

Porre in essere politiche di valorizzazione in tema di gestione del patrimonio immobiliare pubblico significa effettuare degli interventi che consentano all'amministrazione e agli uffici tecnici di:

- conoscere il proprio patrimonio;

- 
- mantenere al meglio il proprio patrimonio;
  - gestire al meglio il proprio patrimonio;
  - assumere il ruolo di decisore politico in tema di utilizzo del patrimonio immobiliare;
  - attivare strategie di valorizzazione sul patrimonio.

Scegliere di avvalersi di strumenti innovativi di gestione del patrimonio immobiliare consente inoltre di perseguire l'obiettivo di un più efficace governo del territorio anche attraverso il concorso di risorse private.

La nuova, consapevole, integrata politica sul patrimonio, non si limiterà al perseguimento di risultati in termini di finanza pubblica; dovrà prioritariamente divenire uno strumento di controllo, governo, sviluppo del territorio amministrato.

Per attuare interventi finalizzati a porre in essere politiche di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, gli Enti devono necessariamente organizzare gruppi di lavoro politico/tecnici che attuino una metodologia operativa che si può suddividere per fasi indipendenti quali:

1. l'analisi preliminare delle finalità politiche e delle esigenze che l'Amministrazione esplicita in riferimento all'utilizzo del proprio patrimonio;
2. approfondimento ed organizzazione delle informazioni in possesso dell'Amministrazione sul proprio patrimonio immobiliare;
3. proposta, sulla base dell'interpretazione dei dati raccolti e delle iniziali finalità politiche espresse, di diverse strategie di riorganizzazione e valorizzazione per singoli cespiti o categorie, individuando, per ognuna delle strategie proposte, i punti di forza e di debolezza;
4. attuazione, in capo all'Amministrazione, dell'esercizio del proprio ruolo di decisore politico, individuando le migliori strategie tra quelle analizzate.

## **1) Analisi preliminare**

Composta da una serie di incontri iniziali con gli Amministratori e i Dirigenti, finalizzata alla specificazione degli obiettivi strategici che l'Amministrazione intende perseguire in materia di uso del patrimonio.

---

In questa fase:

- vengono analizzati gli obiettivi politici ed economici dell'Amministrazione;
- vengono assunti i vincoli dei quali tener conto nel corso dei lavori;
- vengono acquisite le informazioni sul patrimonio possedute dell'Amministrazione;
- si individuano, sulla base delle esigenze e degli obiettivi emersi, indirizzi su possibili percorsi strategici.

Obiettivo: Coadiuvare l'Amministrazione nel porre le basi per la formulazione di un percorso strategico operativo ottimale in riferimento alla gestione del patrimonio dell'Ente, sulla base:

- della concreta situazione esistente;
- di una chiara volontà politica;
- delle possibili alternative metodologiche presenti.

## **2) Reperimento, catalogazione e completamento delle informazioni relative al patrimonio posseduto dall'Ente**

In questa fase si realizza lo scopo di conoscere ed adeguare normativamente il patrimonio immobiliare inventariato e ancora da inventariare.

Nell'ambito del percorso di valorizzazione, le informazioni emerse dall'analisi sul patrimonio immobiliare consentiranno all'Amministrazione di conoscere in modo analitico e preciso la consistenza del suo patrimonio, suddiviso in beni patrimoniali: demaniali, indisponibili, disponibili.

Questo sarà il punto di partenza di ogni successiva possibile strategia di valorizzazione, dismissione, ampliamento.

Per raggiungere questo obiettivo è opportuno di dotarsi di un software di "gestione del patrimonio immobiliare", che consenta di organizzare le informazioni raccolte.

Questo sarà il punto di partenza di ogni successiva possibile strategia di valorizzazione, dismissione, ampliamento.



---

### 3) Documento di linee guida finalizzato alla individuazione di un percorso strategico per una gestione maggiormente efficiente del proprio patrimonio

In questa fase il gruppo di lavoro proporrà all'Ente, a seguito e/o parallelamente all'analisi delle informazioni emerse sulla situazione patrimoniale esistente, una pluralità di possibili modalità alternative di intervento sul patrimonio.

Il documento di linee guida, alla luce di quanto emerso dalla analisi delle informazioni ricevute reperite ed elaborate, individuerà alcuni possibili percorsi strategici di valorizzazione.

Il patrimonio dell'ente verrà innanzitutto suddiviso tra quello utilizzato per fini istituzionali e non.

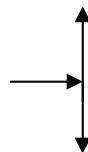
Individuazione del patrimonio utilizzato per:

a.1. fini istituzionali

a.2. fini **non** istituzionali

a.2.1. patrimonio **non** utilizzato a fini istituzionali **adibito** **usi sociali**

a.2.2. patrimonio **non** utilizzato a fini istituzionali **non** adibito **usi sociali**



Per quella parte di patrimonio utilizzato per fini istituzionali, o adibito a usi sociali, l'obiettivo del documento di linee guida sarà quello di individuare forme di detenzione della massa patrimoniale alternative, e maggiormente convenienti, rispetto alla detenzione diretta da parte dell'ente.

Per quel patrimonio **non** utilizzato per fini istituzionali e **non adibito** ad usi sociali l'obiettivo dello studio di fattibilità sarà quello di determinare se il patrimonio immobiliare posseduto e non utilizzato ai fini istituzionali o ad usi sociali è efficacemente e efficientemente gestito per massimizzarne il rendimento.

Premessi gli indirizzi emersi dal confronto preliminare con l'Amministrazione, i dati e le informazioni emerse da documento di linee guida, il percorso strategico che il Gruppo di Lavoro proporrà all'Amministrazione comprenderà una serie di interventi per:

1. Valorizzare il patrimonio posseduto;
2. Ridurre i costi sostenuti dall'Ente Locale;
3. Riqualificare aree e/o singoli cespiti;

---

4. Attuare interventi di dismissione del patrimonio non istituzionale.

## **2. PREMESSA SULL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ SU AREE PEEP E PIP**

Nell'ambito dei possibili percorsi di valorizzazione del patrimonio di proprietà degli enti locali, vi è la possibilità, concessa dalla normativa, di porre in essere una "trasformazione" dei diritti di superficie su aree peep (piani per l'edilizia economica popolare) e pip (piani di insediamento produttivi) di proprietà pubblica, in diritti di piena proprietà.

### **2.1. I PEEP: Piani per l'edilizia economica popolare**

Nei Comuni italiani, durante gli anni 80, vi è stato un importante intervento di sviluppo urbano nell'ambito di piani di edilizia economica popolare.

In particolare la legge 167/62 impondeva ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che fossero capoluoghi di provincia di avviare piani di edilizia economica popolare nel proprio territorio, sotto tale soglia i Comuni ne avevano comunque la facoltà.

L'assegnazione delle aree in forma agevolata ai soggetti costruttori (cooperative e Imprese) è avvenuta mediante:

1. la concessione del diritto di superficie per un periodo di tempo limitato e con vincoli alla libera disponibilità del bene;
2. la concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli alla libera disponibilità del bene.

Con l'art. 31 della legge n. 448/98 è stata offerta ai Comuni la possibilità di cedere in piena proprietà le aree comprese nei Peep già concesse in diritto di superficie, o concesse in proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento, ex art. 35 della legge 865/71.

La normativa di riferimento prevede una metodologia di calcolo del prezzo di cessione particolarmente vantaggiosa per l'assegnatario, ed uguale per entrambe le casistiche (diritto di superficie o proprietà vincolata).



---

Gli attuali assegnatari, qualora decidano di aderire all'offerta, diventeranno quindi pieni proprietari degli immobili, incrementandone il valore di mercato.

Come introdotto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, modificata dal comma 16-undecies dell'art. 29 della Legge n. 14 del 24.02.2012 gli assegnatari di aree concesse in diritto di superficie possono richiedere ai Comuni, tramite il pagamento di un corrispettivo ulteriormente agevolato, anche la sola eliminazione dei vincoli alla libera vendita e locazione degli immobili, senza il contestuale obbligo di acquisire la proprietà delle aree.

## **2.2. I PIP: Piani di insediamento Produttivo**

A seguito della legge 865/71, i Comuni hanno approvato piani delle zone da destinare alla costruzione di Insediamenti Produttivi.

Le aree ricomprese in tali piani sono state espropriate dai Comuni o dai loro consorzi, e assegnate a condizioni agevolate ai soggetti costruttori (Cooperative o Imprese), tramite:

1. La concessione del diritto di superficie di durata generalmente novantanovenale con vincoli sulla libera vendita;
2. La concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli sulla libera vendita.

La legge 662/96 consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, o eliminare vincoli sulla proprietà, tramite la stipula di una nuova convenzione e attraverso il pagamento di un corrispettivo calcolato in forma agevolata ai sensi della legge 273/2002.

Si diventa da subito pieni proprietari dell'area, residua unicamente il vincolo di non poter cedere l'area nei 5 anni successivi.

## **2.3. Una grande opportunità per i Comuni proprietari delle aree**

Nelle Aree metropolitane, in particolare durante gli anni 70 e 80, vi è stato un notevole intervento di sviluppo urbano nell'ambito di tali piani.

Le convenzioni in essere tra Comune e assegnatari regolamentano in modo molto severo la presenza di eventuali irregolarità relative alla cessione o locazione degli

---

alloggi/insediamenti produttivi, indicando quali azioni l'ente è tenuto a svolgere in tali casi.

I Comuni in questi anni generalmente non hanno però provveduto a mantenere un costante controllo del rispetto degli obblighi convenzionali, inoltre raramente dispongono di un archivio ordinato contenente le pratiche di assegnazione di tali aree. Con le leggi in precedenza richiamate è stata offerta ai Comuni la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, a condizioni più favorevoli che in passato.

Non spetta più all'UTE, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione.

Inoltre non occorre più, come era in passato, una deliberazione condominiale che renda "obbligatoria" per almeno i 2/3 dei condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari.

La trasformazione è **un atto facoltativo** del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.

**Questa è una grande opportunità che l'attuale legge concede agli assegnatari degli alloggi in aree PEEP e PIP, esercitabile però solo a fronte di un formale avvio della procedura da parte del Comune.**

I soggetti titolari di alloggi in diritto di superficie, allo scadere delle convenzioni novantanovennali perdono di fatto la proprietà del bene, che ritorna in capo al Comune (proprietario dell'area su cui il bene è costruito), a meno che non rinnovino di altri 99 anni pagando un corrispettivo. Quindi, mano a mano che ci si avvicina alla scadenza della convenzione, il valore dell'alloggio diminuisce di valore.

**La proprietà di aree PEEP e PIP per il Comune diventa quindi una IMPORTANTE OPPORTUNITA'**

Infatti l'Ente, avviando la procedura di alienazione di tali aree, ha l'occasione per:

- Consentire agli aventi diritto potenzialmente interessati di poter aderire ad una norma nazionale ad oggi ancora in vigore per loro estremamente vantaggiosa, attivabile unicamente su impulso dei Comuni assegnatari delle aree (si ricorda che l'adesione a tale offerta è assolutamente facoltativa);
- Consentire ai potenziali interessati di cogliere tale opportunità scongiurando il rischio che una eventuale futura modifica normativa renda l'operazione non più attuabile;

- Migliorare la propria conoscenza del proprio patrimonio immobiliare, anche relativamente al grado di controllo sugli obblighi convenzionali in essere con gli assegnatari delle aree concesse;
- Sanare tutta una serie di situazioni illecite eventualmente verificatesi sui trasferimenti immobiliari;
- Ottenere importanti benefici di carattere finanziario.

## 2.4. Analisi del mercato sulla realizzazione del riscatto delle aree

### PEEP

Di seguito si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato sui Comuni italiani con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, che ai sensi della L. 167/62 sono obbligati a realizzare Piani di Zona PEEP, per vedere in che misura hanno provveduto a porre in essere operazioni di riscatto del diritto di superficie in proprietà.

Italia	Regione	Residenti	%	Numero Comuni complessivi	Num Comuni > 50.000 ab.	Num. Comuni > 50.000 ab. che hanno offerto il riscatto delle aree PEEP
Nord	Emilia-Romagna	4.432.418	7,31%	348	13	5
	Friuli-Venezia Giulia	1.235.808	2,04%	218	3	1
	Liguria	1.616.788	2,67%	235	4	0
	Lombardia	9.917.714	16,36%	1.544	15	2
	Piemonte	4.457.335	7,35%	1.206	7	3
	Trentino-Alto Adige	1.037.114	1,71%	333	2	0
	Valle d'Aosta	128.230	0,21%	74	0	0
	Veneto	4.937.854	8,14%	581	7	4
Centro	Lazio	5.728.688	9,45%	378	11	2
	Marche	1.565.335	2,58%	239	4	2
	Toscana	3.749.813	6,19%	287	13	4
	Umbria	906.486	1,50%	92	3	1
	Abruzzo	1.342.366	2,21%	305	5	1
Sud	Basilicata	587.517	0,97%	131	2	0
	Calabria	2.011.395	3,32%	409	5	1
	Campania	5.834.056	9,62%	551	20	0
	Molise	319.780	0,53%	136	1	0
	Puglia	4.091.259	6,75%	258	15	3
	Sardegna	1.675.411	2,76%	377	4	3
	Sicilia	5.051.075	8,33%	390	16	3
Totale		60.626.442	100%	8.092	150	35

---

Dall'indagine effettuata, emerge che dei 150 Comuni italiani con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, obbligati dalla l. 167/62 ad avviare i piani per l'edilizia economica popolare, solo 35 di essi (il 23%) ha provveduto ad offrire agli assegnatari la possibilità di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà.

Per i Comuni con popolazione inferiore ai 50.000 abitanti, si è proceduto a verificare quale percentuale, almeno indicativamente, potesse potenzialmente essere interessata allo sviluppo delle attività *de quo*. Da suddetta analisi supplementare, si evince che, tra i Comuni italiani con popolazione compresa tra i 40.000 ed i 50.000 abitanti, il 58% ha realizzato piani per l'edilizia economica popolare di cui alla l. 167/62.

Estendendo tale percentuale alla rimanente parte dei Comuni Italiani, con popolazione inferiore, si può ipotizzare che vi siano all'incirca 4.600 Comuni che facoltativamente abbiano realizzato piani per l'edilizia economica popolare, oltre ai 150 Comuni con popolazione sopra i 50.000 abitanti, obbligati per legge.

Ipotizzando che tra i Comuni per i quali non vige l'obbligo di predisporre piani di cessione delle ex Aree Peep si riscontri la medesima determinazione e pro attività dei Comuni per i quali, per contro, tale obbligo vige – deduzione assai prudentiale – si può attendibilmente stimare un numero pari a circa 3.660 Comuni Italiani, potenzialmente interessati ad operazioni di riscatto del diritto di superficie.

Nella tabella seguente si rappresentano infine i 3.660 Comuni potenzialmente interessati all'operazione di riscatto del diritto di superficie, suddivisi per area geografica di appartenenza

Italia	Num. Comuni	%	Comuni potenzialmente coinvolti nell'operazione
Nord	4.539	56%	2.053
Centro	996	12%	450
Sud	2.557	32%	1.157
Totale	8.092	100%	3.660

---

Nel Mezzogiorno d'Italia si ipotizza quindi che l'operazione possa interessare oltre mille Comuni.

## **2.5. Il Riscatto delle aree Peep e Pip**

L'assegnazione delle aree in forma agevolata ai soggetti costruttori (Cooperative o Imprese), nell'ambito dello sviluppo delle aree PEEP è avvenuta mediante:

1. La concessione del diritto di superficie di durata novantanovenale con vincoli;
2. La concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli alla libera disponibilità del bene.

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77.

In particolare, 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia".

Come previsto al comma 46 della succitata norma, "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 pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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”.

Sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), “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”.

Secondo il comma 48 dell’art. 31 Legge 448/98 spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà “su parere del proprio ufficio tecnico, 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 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 dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell’atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”.

Tale corrispettivo viene quindi calcolato ricorrendo ad un abbattimento percentuale dei valori determinati secondo l’art. 5 bis, commi 1 e 2 del D.L. 333/92, convertito in L. 359/92, per la indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità.

In seguito alla sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 della Corte costituzionale, è stata dichiarata l’illegittimità della norma suddetta (art. 5-bis, commi 1 e 2) e, in via consequenziale, l’illegittimità dell’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ( T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), che dettava analoghi criteri di calcolo.

A seguito della suddetta abrogazione il comma 48 dell’art. 31 Legge 448/98 risultava di difficile applicazione, costringendo presto la Corte dei Conti ad intervenire in merito. Con delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte ha chiarito che “il

---

corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree Peep) deve essere determinato dai comuni al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione [...].”

Pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:

1. è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, a condizioni più favorevoli che in passato;
2. non spetta più all'UTE, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
3. non occorre una deliberazione condominiale che renda “obbligatoria” per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari.

Per gli immobili posti all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), si applica l'art. 11 della legge 273/2002.

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un'area o un fabbricato posto all'interno di un piano per gli insediamenti produttivi, realizzato in conformità all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della legge n. 273/2002.

I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato posto all'interno di un piano per gli insediamenti produttivi, realizzato in conformità all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, possono ottenere l'eliminazione dei vincoli inseriti all'interno della convenzione d'acquisto, alle condizioni che saranno preventivamente stabilite dall'Amministrazione comunale (ad es. un criterio potrebbe essere quello di un periodo minimo già trascorso dalla data di acquisto dell'immobile).

Nel presente documento si intende individuare in primis le necessarie azioni metodologiche per arrivare alla vendita delle aree di proprietà di un Comune, concesse in diritto di superficie, comprese nei peep e pip.



---

Inoltre si approfondiranno ulteriori elementi, di fondamentale importanza per il successo dell'operazione, quali:

1. l'importanza di organizzare in un database informatico tutte le informazioni rilevanti, sulle aree oggetto di alienazione, sugli assegnatari potenziali acquirenti, sui valori di vendita di ogni singolo cespite;
2. organizzare una campagna informativa mirata;
3. attivare per quanto possibile meccanismi incentivanti finalizzati a stimolare la massima adesione da parte degli aventi diritto;
4. gestire le possibili criticità che potrebbero emergere durante la realizzazione del piano di alienazione (es. problematiche aperte relative al "salvo conguaglio", carenza di controllo pregressa sugli atti di vendita, etc.).

Inoltre si provvederà ad allegare alcuni modelli di documentazione amministrativa utile per l'attuazione dell'operazione.

### **3. LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROFONDIMENTO**

I soggetti titolari di alloggi in diritto di superficie, allo scadere delle convenzioni novantanovennali perdono di fatto la proprietà del bene, che ritorna in capo al Comune (proprietario dell'area su cui il bene è costruito).

Quindi, mano a mano che ci si avvicina alla scadenza della convenzione, il valore del cespite diminuisce di valore.

La legge 448/98 consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, tramite la stipula di una nuova convenzione (di durata massima trentennale) e attraverso il pagamento di un corrispettivo calcolato in forma agevolata rispetto al valore dell'area. Con una procedura particolarmente vantaggiosa per l'assegnatario, si potrà diventare proprietari degli alloggi nelle aree PEEP per sempre.

I vincoli sulle convenzioni continuano a sussistere per la durata pari alla differenza tra la durata massima convenzionale di cui alla L. 10/77 (da 20 a 30 anni) e il tempo trascorso dalla stipula della convenzione precedente.

Tali vincoli limitano principalmente la possibilità di vendere o affittare senza il rispetto di prezzi e canoni prestabiliti, e hanno efficacia limitata al tempo di durata della convenzione.

---

L'inosservanza degli obblighi derivanti dalle convenzioni dovrà essere contestata dal Comune per iscritto al concessionario del diritto di superficie.

I soggetti che aderiranno all'offerta di trasformazione del Comune diventeranno da subito proprietari delle aree, ma dovranno attendere la scadenza delle convenzioni per poter vendere o locare le proprie abitazioni senza limiti.

Per gli immobili posti all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), si applica l'art. 11 della legge 273/2002.

I soggetti che hanno acquistato in diritto di superficie un'area o un fabbricato posto all'interno di un piano per gli insediamenti produttivi, realizzato in conformità all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la modifica della suddetta convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della legge n. 273/2002.

I soggetti che hanno acquistato in proprietà un'area o un fabbricato posto all'interno di un piano per gli insediamenti produttivi, realizzato in conformità all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, possono ottenere l'eliminazione dei vincoli inseriti all'interno della convenzione d'acquisto, alle condizioni che saranno preventivamente stabilite dall'Amministrazione comunale (per es. un criterio potrebbe essere quello di un periodo minimo già trascorso dalla data di acquisto dell'immobile

**Vantaggio: diventare pieni proprietari dell'area, da subito, per sempre, a condizioni economiche agevolate.**

#### **4. LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ - APPROFONDIMENTO**

La legge 448/98 consente di riscattare i vincoli relativi alle assegnazioni in diritto di proprietà vincolata, tramite la stipula di una nuova convenzione e attraverso il pagamento di un corrispettivo. I vincoli derivanti dall'art. 35 della legge 865/71, successivamente abrogati dalla legge 179/92, sono:

“L'alloggio costruito su un'area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per 10 anni dalla data della licenza di abitabilità; Da 10 a 20 anni l'alienazione o la costituzione di diritti

---

reali di godimento può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ute. Dopo 20 anni il proprietario può vendere o locare a chiunque, con l'obbligo di pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato.”

**Si tratta di quindi di 3 vincoli di cui i primi 2 a termine, e l'ultimo perpetuo.**

Il Comune, a differenza di quanto previsto per le alienazioni e le locazioni su immobili concessi in diritto di superficie, ha diritto, nel caso in cui gli assegnatari cedano o affittino i propri alloggi posseduti in proprietà vincolata, decorso il termine di 20 anni dalla stipula delle convenzioni originarie, di riscuotere una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area e quanto a suo tempo pagato dalla cooperativa costruttrice rivalutato. Qualora siano avvenute cessioni in violazione di questa norma si sarebbe quindi verificato un danno erariale per il Comune. Inoltre, a differenza di quanto previsto per la violazione dei vincoli stabiliti nelle convenzioni in diritto di superficie, gli atti compiuti in violazione delle norme sull'alienazione e locazione del diritto di proprietà vincolata “sono nulli, e la nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice”. In sostanza qualunque cittadino potrebbe chiedere la nullità di tali atti notarili.

Si è detto che tali vincoli sono stati abrogati con la Legge 179/92, ma continuano a sussistere per coloro che stipularono la convenzione per l'assegnazione in proprietà vincolata delle aree PEEP prima di tale legge.

Con la riforma del 1998 viene data la possibilità di sostituire le vecchie convenzioni ante 1992 con nuove convenzioni di durata ventennale, ai sensi della legge 10/77.

E' chiaro quindi che riscattando alla proposta del Comune, e stipulando la nuova convenzione di durata ventennale, decadono per decorso dei termini, tutti i vincoli in materia di assegnazione delle aree in proprietà vincolata.

Il corrispettivo da riconoscere al Comune è calcolato alla stregua di quello per trasformare il diritto di superficie in proprietà.

---

In merito alla liberalizzazione dei vincoli PEEP e PIP, al fine di consentire agli originari assegnatari il pieno godimento della proprietà, sarà necessario procedere al versamento, a favore del Comune, di un determinato corrispettivo, da calcolare secondo criteri preventivamente determinati e stabiliti.

I criteri, le condizioni e le modalità di pagamento potranno essere fissate in apposito regolamento.

I soggetti abilitati a fruire di tale possibilità sono:

- a) proprietari di alloggi acquistati in area PEEP;
- b) proprietari di immobili costruiti all'interno di una zona PIP, concessa in diritto di proprietà.

**Vantaggio: è possibile ottenere da subito la piena e libera disponibilità di utilizzo e vendita del bene.**

---

## 5. METODOLOGIA OPERATIVA DI INTERVENTO

### 5.1. Definizione dei ruoli e delle competenze

Assume un rilievo fondamentale definire in modo preciso e rigoroso le modalità organizzative ed operative dell'attività da svolgere. Affrontare le tematiche del patrimonio immobiliare pubblico richiede il coinvolgimento di molteplici figure professionali che possano affrontare in modo approfondito ed esaustivo le tematiche tecnico-urbanistiche, economico-finanziarie, fiscali, legali amministrative, informatiche ecc.

Si propone pertanto di costituire i seguenti GRUPPI DI LAVORO (GDL):



**DIREZIONE E COORDINAMENTO**

Il gruppo di lavoro “direzione e coordinamento” avrà il compito di definire le linee strategiche dell’intera attività sovrintendendo e governando tappe fondamentali dello svolgimento del servizio. Darà le direttive e coordinerà gli altri gruppi di lavoro stabilendo composizione, funzioni, modalità operative di svolgimento delle attività e tempistica. Terrà rapporti continui con la committenza.

**TECNICO URBANISTICO**

Si occuperà di tutti gli adempimenti tecnici relativi al patrimonio immobiliare dell’Ente. Congiuntamente al gruppo “economico-finanziario” effettuerà la valutazione e la stima dei beni immobili soggetti alle procedure di vendita.

---

ECONOMICO  
FINANZIARIO

E' il gruppo di lavoro chiamato a proporre valutazioni in ordine alle potenzialità economiche dei beni; Potrà inoltre curare, alla luce degli approfondimenti svolti in tema di patrimonio, anche la redazione di studi di fattibilità relativi alle modalità di valorizzazione dei beni che verranno proposte anche mediante l'adozione di modelli organizzativi innovativi.

SISTEMI INFORMATIVI

Avrà il compito di implementare e popolare con tutti i dati reperiti relativamente alle aree peep e pip oggetto di alienazione e in riferimento a tutti i soggetti assegnatari, il software informatico propedeutico alla realizzazione dell'operazione di vendita del diritto di superficie.

LEGALE – FISCALE –  
AMMINISTRATIVO

Avrà cura di esaminare ed approfondire la regolare situazione giuridica e contrattuale di ogni immobile di proprietà oggetto della presente attività (due diligence legale). Effettuerà consulenza legale e formulerà pareri anche in merito ad eventuali criticità e problematiche di tipo giuridico che potranno emergere. Curerà la redazione dei contratti e degli atti amministrativi propedeutici e complementari all'attività di alienazione del diritto di superficie.

Tuttavia, è necessario precisare che nonostante la distinzione tematica proposta, il gruppo di lavoro dovrà mirare a mantenere un'unità concettuale ed organizzativa, ritenuta imprescindibile ai fini del realizzando lavoro. La multidisciplinarietà infatti imporrà tanto la definizione di elaborati settoriali prettamente tecnici, quanto il raffronto sinergico ed armonioso fra materie che, anche se diverse, costituiscono interfacce di una medesima problematica.

## Composizione dei GdL ed individuazione del responsabile (PROJECT MANAGER)

E' indispensabile già in fase progettuale individuare il responsabile dell'intero progetto ed i responsabili dei singoli gruppi di lavoro. Il progetto presentato individua pertanto nelle parti specifiche le figure professionali che saranno impegnate nell'attività distinte per competenze ruoli da affidare.

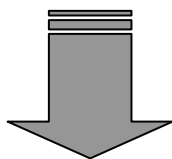


INDIVIDUAZIONE DEL  
PROJECT MANAGER

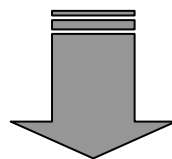


DEFINIZIONE DELLA  
COMPOSIZIONE DEI  
GRUPPI DI LAVORO

## DEFINIZIONE DELLA Modalità di svolgimento dell'attività interna a ciascun gruppo



DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' E DELLE  
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DA  
ATTRIBUIRE A CIASCUN GRUPPO DI  
LAVORO



DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' E DELLE  
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DA  
ATTRIBUIRE A CIASCUN COMPONENTE DEL  
GRUPPO

## Definizione del calendario delle riunioni dei gruppi



Sarà necessario definire tempestivamente e “calendarizzare” gli incontri dei singoli gruppi tenendo conto delle singole fasi del progetto. Dovrà essere data massima importanza al rispetto della tempistica.



---

La metodologia che dovrà essere adottata per l'esecuzione dei servizi si articola nelle seguenti fasi organizzative ed operative:

1. Project Management;
2. Rilevazione della documentazione;
3. Implementazione dei dati raccolti.

La metodologia di seguito descritta sarà rivolta a garantire:

- il **rispetto delle tempistiche** di acquisizione ed implementazione delle informazioni e dati raccolti;
- la **conformità della documentazione** alle esigenze dell'Ente nonché al sistema informativo adottato;
- la **completezza e correttezza** della documentazione fornita.

Sarà affidata pertanto al Project Manager la gestione delle attività atte a pianificare il reperimento della documentazione necessaria, nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma. Compito del Project Manager sarà quello di definire i piani di rilevamento dati e di costituire i gruppi operativi di rilevazione, definendone il numero e le caratteristiche delle risorse umane, le caratteristiche della strumentazione necessaria, l'organizzazione per l'ottenimento dell'accessibilità ai beni e alla documentazione.

Il Project Manager provvederà a trasferire il programma di attività predisposto attraverso riunioni organizzative dei gruppi di rilevamento che saranno formalizzati sulla base della attività che dovranno effettivamente essere svolte per il reperimento e completamento dei dati. In tali riunioni, il Project Manager darà ampia informazione su:

1. Le caratteristiche quali-quantitative dei rilevamenti da effettuare;
2. Le caratteristiche di ogni singola consegna, in caso di pluriconsegne;
3. I tempi attesi, scomposti in sottoattività;
4. Il nominativo del referente dell'Ente;
5. I momenti di verifica e controllo interni, corrispondenti alla formulazione degli Stati di avanzamento del Programma;
6. Le altre notizie necessarie a fornire una completa e chiara definizione degli obiettivi attesi.

---

Avrà, dunque, inizio l'attività in campo, indipendentemente dalla loro tipologia.

L'attività sarà sottoposta a registrazione quotidiana con reports redatti a cura dei responsabili del gruppo operativo, da trasmettere al Project Manager e/o ai suoi assistenti.

I reports così redatti saranno inviati per via mail direttamente dai Responsabili dei gruppi e confluiranno alla mail-box del gruppo di lavoro e del Project Manager.

L'utilizzo di tali reports consentirà l'effettuazione dei controlli, che saranno di tipo:

1. Organizzativo;
2. Esecutivo;
3. Elaborativo;
4. Di pre-Consegna (Validazione finale).

L'utilizzo di tali reports da parte del Project Management permetterà:

1. Il controllo dell'avanzamento delle attività;
2. L'allineamento del processo rispetto ai tempi attesi;
3. La rilevazione di non conformità procedurali;
4. Le eventuali correzioni da apportare.

Qualora le variazioni intervenute consentano la riprogrammazione di attività o sottoattività non comportanti variazioni dei tempi di Consegna, il Project Manager procederà direttamente al completamento dell'attività. In caso contrario lo stesso Project Manager informerà il gruppo di lavoro che provvederà immediatamente a trasmettere all'Ente committente una dettagliata relazione contenente:

1. Le tipologie di variazioni riscontrate;
2. Le motivazioni di carattere esecutivo incontrate;
3. La riprogrammazione derivante dalle variazioni.

Il report di fine attività sul campo comporterà l'inizio dell'implementazione dei dati rilevati nel sistema informatico previa validazione interna da eseguire fra il Project Manager e il Responsabile del sistema informativo.

---

## **5.2. Affidabilità della raccolta dati**

Si vuole sottolineare come i controlli interni saranno mirati a soddisfare le caratteristiche di accessibilità, leggibilità, completezza e correttezza necessarie all'Ente per disporre di uno strumento altamente affidabile.

Nell'ambito di tale obiettivo, all'Ente andranno assicurati:

1. la completa accessibilità dei dati attraverso lo strumento informatizzato;
2. la correttezza dei dati raccolti.

Le condizioni necessarie per assicurare le caratteristiche sopra elencate derivano dalla capacità del gruppo di lavoro di:

1. Lavorare in qualità;
2. Disporre di efficaci sistemi di controllo;
3. Avere modelli organizzativi calibrabili sulle attività pianificate;
4. Utilizzare personale qualificato e motivato;
5. Utilizzare strumentazione aggiornata.

## **5.3. Metodologie di rilevazione dei beni**

La diversificazione della documentazione da acquisire, aggiornare ed integrare, fa sì che il gruppo di lavoro debba utilizzare sempre modalità operative, tecniche e strumentazione appropriate alla qualità attesa nelle procedure della rilevazione. Pertanto si effettueranno:

1. Processi di selezione del personale impiegato, processi di acquisizione di strumentazioni, che fanno riferimento a standard operativi elevati, acquisiti e perfezionati nel tempo;
2. Momenti di formazione continua al fine di incrementare le caratteristiche personali e professionali di conoscenza;

e si utilizzeranno:

1. Strumentazione ed attrezzature aggiornate;
2. Standard operativi allineati alle Norme UNI di riferimento per ogni singola attività.

---

## 5.4. Metodologie di reperimento delle fonti documentali

Questo aspetto risulta di importanza strategica rispetto agli obiettivi del presente progetto, particolarmente per quanto attiene all'attività di conoscenza e *di valorizzazione* del patrimonio immobiliare.

Infatti solo con la completezza della documentazione ed l'implementazione degli archivi è possibile il perfezionamento degli atti relativi ad attività come:

1. alienazione di beni;
2. riqualificazioni e riconversione fruitiva;
3. adeguamento normativo.

Le norme di riferimento oggi vigenti contemplano una gamma estremamente ampia dei tipi di documentazione, sono infatti diverse le tipologie documentali di cui è necessario corredare i beni immobili.

Particolare rilevanza assumono, in questo caso, i beni edificati e quelli costituenti unità speciale. Infatti, alla loro classificazione, sotto l'aspetto documentale intervengo diversi parametri primari di riferimento dei quali i principali sono:

- Il Comune di appartenenza
- La localizzazione della microzona come da Osservatorio Immobiliare
- Le superfici, distinte per destinazione e tipologia
  - o residenziale
    - Abitazioni civili
    - Abitazioni di tipo economico
    - Autorimesse
    - Box
    - Posti auto coperti
    - Posti auto scoperti
    - Ville e Villini
  - o Commerciale
    - Magazzini
    - Negozi

- 
- Terziaria
    - Uffici
  - Produttiva
    - Capannoni industriali
    - Capannoni tipici
    - Laboratori
  - La data di costruzione
  - L'esistenza di eventuali vincoli

In relazione quindi alle specificità individuate si potranno adottare le misure operative più efficaci per il raggiungimento degli obiettivi quali-quantitativi legati a questo aspetto dell'attività da svolgere.

### **5.5. L'analisi delle problematiche per l'esecuzione del servizio di rilevamento delle informazioni**

Ricevuti dal Project Manager le indicazioni relative a questa fase, i responsabili dei gruppi operativi provvederanno ai necessari *incontri organizzativi* con i componenti le Squadre operative, in cui mettere a punto la parte logistica, a delineare il programma delle visite e stabilire gli steps di controllo che andranno ad arricchire le notizie fornite con i reports quotidiani da inviare al Project Management.

Le problematiche, per questo tipo di attività, sono indubbiamente legate a comportamenti non controllabili direttamente che possono procurare slittamenti del programma con la conseguente ridefinizione di impiego delle risorse

Ci riferiamo a problemi di diversa natura che possono essere così sommariamente elencati:

1. competenza di più fonti alla medesima categoria documentale;
2. non omogenea distribuzione della documentazione;
3. diversificazione fra documenti di carattere tecnico e documenti di carattere giuridico-amministrativo e quindi diverse modalità di catalogazione-archiviazione, anche presso la stessa fonte (basti pensare alle possibili differenze tra volumetrie permesse nell'ambito delle concessioni edilizie e

- 
- volumetrie effettivamente realizzate, nell'ambito degli interventi Peep e Pip);
4. per "disordine" d'archivio delle fonti;
  5. presenza e possibilità di utilizzo di strumenti di riproduzione documenti presenti in loco;
  6. possibilità alternativa di esportare i documenti per la loro riproduzione.

Oltre, naturalmente, problematiche di varia natura che possono sorgere al momento della ricerca.

La capacità operativa dei responsabili dei gruppi e dei singoli operatori sarà indispensabile per individuare l'opportuna soluzione alla difficoltà incontrata.

Si possono comunque delineare alcuni tipi di provvedimenti da introdurre per la risoluzione di problemi con natura simile a quelli sopra sommariamente indicati:

1. concordare preventivamente le date dei sopralluoghi con i responsabili degli Enti e degli immobili;
2. verificare la presenza in servizio del personale di riferimento nelle date prescelte;
3. individuata la fonte, sia di **primo livello** (Ente) sia di **secondo livello** (ufficio, reparti), di localizzazione dei documenti, reperire tutti i documenti rintracciabili presso la stessa fonte, provvedendo successivamente, a tavolino, al loro riordino;
4. dotare le Squadre operative di scanner portatili o macchine fotografiche opportunamente accessoriate con i quali effettuare in loco le operazioni di riproduzione e "presa" dei documenti;
5. rintracciare tutti i documenti appartenenti ad una medesima fattispecie, ordinarli per data e verificare che quello più recente che soddisfi alle necessità del servizio in corso
6. verificare la validità del documento ed il suo aggiornamento rispetto alla normativa che ne prevede l'emanazione;
7. Al termine delle operazioni (completati con un segno di spunta i campi del Foglio di lavoro), tutto il materiale raccolto sarà riesaminato ed ordinato al fine anche dell'individuazione di necessità di completamento con i dati mancanti.

## 5.6. Scaletta operativa per procedere al riscatto delle aree Peep e pip e approfondimento sulle attività principali delle singole fasi

	Fase	Finalità	Modalità operative
1	Ricognizione e mappatura degli interventi PEEP e Pip	Acquisire le seguenti informazioni: - denominazione cooperativa o impresa originariamente assegnataria - identificazione catastale - tipologia (proprietà o diritto sup.) - elementi base per le stime - Importo del corrispettivo originariamente versato - presenza del problema dei conguagli	Esame della documentazione: 1. convenzioni urbanistiche 2. concessioni edilizie 3. interrogazione del sistema informativo territoriale on line
2	Identificazione degli attuali proprietari	Costituire la banca dati dei proprietari	Acquisizione delle informazioni: 1. cooperative 2. amministratori di condominio 3. anagrafe 4. conservatoria registri immobiliari
3	Valutazione delle aree	Definizione dei prezzi di vendita	1. valutazione dell'area fondiaria dell'intero comparto al metro cubo, divisa per comprensori; 2. valutazione dei lotti attraverso un riparto basato sulla volumetria dei singoli edifici
4	Predisposizione di un database informatico	Il programma informatico ha la finalità di riorganizzare tutti i dati raccolti, per identificare puntualmente i comprensori, gli edifici, gli alloggi, i proprietari degli alloggi con relativo indirizzo di residenza, il corrispettivo da richiedere	
5	Delibera del Cons. Comunale	Approvazione delle convenzioni urbanistiche	1. predisposizione della bozza 2. formulazione proposta di delibera
6	Determina del Dirigente	Approvazione parametri per prezzi di vendita	
7	Stipula accordi con istituti di credito	Finanziare gli acquirenti applicando condizioni più favorevoli rispetto a quelle di mercato	Predisporre lettera per contattare gli istituti di credito potenzialmente interessati
8	Campagna di comunicazione	Informare i potenziali acquirenti	1. stampa; 2. internet 3. giornale del Comune 4. manifesti 5. lettera personalizzata
9	Convocazione delle assemblee degli assegnatari	Informare i potenziali acquirenti	Segmentare le assemblee per ogni singolo comparto
10	Acquisizione manifestazioni di interesse	Tenere aperto il canale informativo tra Ente e soggetti potenzialmente interessati	Allestire presso la sede del Comune uno sportello PEEP
11	Calcolo del prezzo di trasformazione	Determinazione dell'elemento contrattuale	Utilizzo del programma informatico predisposto
12	Determina del dirigente	Autorizzazione alla stipula degli atti/convenzioni	
13	Redazione delle singole convenzioni	Predisposizione dell'atto/convenzione di trasformazione	Compilazione della bozza di convenzione approvata con i dati delle parti della convenzione
14	Stipula degli atti/convenzioni con i proprietari	Atto/convenzione di trasformazione del diritto	



---

### **5.6.1. Rilevazione delle aree e recupero informazioni sugli assegnatari**

La prima necessaria attività, propedeutica all'alienazione del diritto di superficie sulle aree peep e pip riguarda la fase di **rilevazione**.

Lo scopo di questa fase è quello di ricostruire l'universo completo della documentazione tecnico giuridica dei beni immobiliari coinvolti nell'operazione di vendita.

Una prima indagine può essere fatta interrogando in modalità informatica il Catasto provinciale Fabbricati.

Si ritiene opportuno infatti procedere all'inventariazione anche della restante parte dei fabbricati rientranti nel patrimonio immobiliare dell'ente e non solo di quelli coinvolti nelle aree PEEP e PIP.

Un'indagine estesa a tutto campo consentirà di poter fornire all'ente, tutta una serie di attività finalizzate alla inventariazione e valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare dell'ente.

L'attività di ricostruzione dell'universo, per tipologia, dei beni immobili dell'Ente potrà essere articolata nelle seguenti fasi:

1. Acquisizione presso gli Uffici Comunali dell'inventario dei beni patrimoniali relativamente ai cespiti collocati su aree Peep e Pip.

2. Indagine conoscitiva in sede dei beni immobili intestati all'Ente. Ciò permetterà di redigere un nuovo elenco dei beni immobili. Questa indagine verrà esplicitata attraverso:

- Interrogazione del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

Le ulteriori informazioni che si intendono ottenere tramite tale procedura e che andranno ad implementare il database informativo che sarà poi utilizzato dal gruppo di lavoro, saranno per ciascun bene immobile le seguenti:

- Provenienza;
- Provincia;

- 
- Comune;
  - Categoria catastale;
  - Classe;
  - Foglio;
  - Particella;
  - Sub;
  - Località;
  - Via;
  - Piani;
  - Consistenze;
  - Reddito catastale annuo.
- Verifica della corrispondenza delle informazioni così ottenute con i dati dell'inventario.

3. Reperimento delle informazioni catastali/giuridico/amministrative propedeutiche all'alienazione del diritto di superficie sulle aree Peep e Pip, con descrizione delle relative azioni necessarie:

- Reperimento delle delibere di consiglio comunale di individuazione del piano di zona Peep, Pip, con allegata planimetria e computo delle cubature assegnate;
- Reperimento delle delibere di consiglio comunale, di giunta comunale, e delle determine dirigenziali relative all'attività svolta dall'Ente ad oggi in merito all'alienazione del diritto di superficie;
- Reperimento dei progetti definitivi dei lotti assegnati, dalle quali si evincano le consistenze volumetriche;
- Reperimento di tutte le convenzioni stipulate con le cooperative/imprese costruttrici;

- 
- Reperimento di tutte le concessioni edilizie;
  - Eventuali ulteriori ricerche per reperire la documentazione mancante presso:

1. Il collegio notarile e i singoli notai;
2. Le Cooperative edilizie se ancora attive;
3. Gli ex Presidenti delle Cooperative (se cessate);
4. Gli Amministratori di condominio.

4. Analisi del database Imu e delle visure catastali aggiornate al fine di reperire l'Elenco dei proprietari degli alloggi peep e aree Pip, dal quale si evinca:

1. Nome e cognome degli intestatari;
2. Indirizzo;
3. Indirizzo di residenza (se diverso);
4. Foglio, mappale e sub dell'abitazione e dell'eventuale pertinenza, o dell'area Pip, di proprietà dell'assegnatario.

5. Individuazione dei valori di mercato sulle aree di interesse.

6. Indagine conoscitiva in campo:

- Consultazione e acquisizione della documentazione cartacea, presso il Catasto Fabbricati e presso l'ente.

**Infine tutte le informazioni emerse dalle indagini di cui ai punti precedenti verranno caricate all'interno di un software "Trasformazione del diritto di superficie", che sarà lo strumento indispensabile per poter gestire tutta l'operazione di alienazione delle aree.**

#### **5.6.2. Software "Trasformazione del diritto di superficie"**

Tale programma informatico, dovrà essere appositamente predisposto, e dovrà raccogliere e rielaborare tutte le informazioni necessarie per porre in essere l'operazione "trasformazione del diritto di superficie" nel modo più automatizzato possibile, al fine di poter essere utilmente usato per gestire l'intera operazione, con poche semplici operazioni.

---

Tutte le informazioni che saranno reperite, con la metodologia precedentemente descritta, verranno caricate nel citato programma.

Nel programma dovranno essere elencati:

- i singoli cespiti oggetto di vendita con indicazione:
  1. dell'indirizzo del cespite;
  2. della micro zona di appartenenza;
  3. delle tipologie edilizie (torre, linea, a schiera);
  4. dell'identificazione catastale anche di eventuali pertinenze;
  5. se il cespite è in diritto di superficie o in diritto di proprietà vincolata;
  6. della convenzione di riferimento, con indicazione del notaio/segretario e data di stipula;
  7. della concessione edilizia di riferimento, con indicazione del numero, data e volumetria assegnata;
  8. del valore di stima dell'intera area;
  9. del calcolo di quanto a suo tempo pagato per la concessione dell'area, rivalutato ad oggi;
  10. di eventuali debiti per salvo conguaglio ancora aperti nei confronti dei soggetti proprietari delle aree a suo tempo espropriate;
  11. del valore finale del diritto di superficie sul singolo appartamento, sulla base di formule che conteggino tale importo in relazione ai millesimi di proprietà generale degli edifici coinvolti nell'operazione.
- identificazione dei proprietari/comproprietari dei cespiti di cui sopra, con indicazione:
  1. dell'indirizzo di residenza, se diverso dall'indirizzo del cespite;
  2. del campo millesimi di proprietà generale.
- i dati relativi alle singole convenzioni stipulate:
  1. in diritto di superficie e in diritto di proprietà vincolata;
  2. con indicazione della data;
  3. notaio/segretario rogante;
  4. numero di repertorio;
  5. nome della cooperativa/ditta costruttrice;
  6. indicazione dei dati catastali da convenzione;

- 
7. superficie assegnata;
  8. prezzo pagato per l'area;
  9. data di pagamento;
  10. presenza del salvo conguaglio;
  11. calcolo del valore attuale di quanto a suo tempo pagato.
- foglio di calcolo per la determinazione dei prezzi di vendita, divisi per comprensori, sulla base della metodologia che verrà descritta nel paragrafo seguente, nel rispetto dell'evoluzione normativa.

### **5.6.3. *Stime e metodologia di calcolo del diritto di trasformazione sulle aree***

Per poter trasformare un diritto temporaneo di superficie e un diritto di proprietà vincolata in diritto di piena proprietà l'assegnatario dovrà corrispondere al Comune un corrispettivo calcolato in forma agevolata e secondo criteri predeterminati.

Di seguito si descrive la metodologia che potrà venire utilizzata per giungere alla determinazione del valore venale delle aree incluse nei piani di edilizia economica popolare che saranno oggetto di riscatto del diritto di superficie/proprietà, e sulla metodologia di calcolo da applicare per la determinazione del corrispettivo del "riscatto" del diritto di superficie/proprietà vincolata nelle aree interessate.

A questo proposito l'articolo 31 comma 48 L. 448/1998 ai fini del calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà nelle aree Peep, faceva espresso richiamo all'articolo 5 bis del D.P.R. 327 /2001, dichiarato in seguito costituzionalmente illegittimo dalla Corte costituzionale con sentenza 348/2007.

A seguito della suddetta abrogazione l'articolo in questione risultava di difficile applicazione, costringendo presto la Corte dei Conti ad intervenire in merito. Con delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte ha chiarito che "il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree Peep) deve essere determinato dai comuni al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al

---

valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione [...].”

A tale fine il punto di partenza è l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree Peep.

Si tratta cioè di rideterminare alla data odierna un possibile valore di esproprio delle aree oggetto di trasformazione.

Relativamente all'individuazione dei valori di partenza, si deve procedere alla stima del valore di mercato unitario corrente di un'area edificatoria libera da vincoli di edilizia economica popolare con le stesse caratteristiche ubicazionali in cui è situato l'alloggio oggetto di riscatto, senza considerarne la vetustà e l'obsolescenza. Si può poi stimare che il valore venale dell'area incida per una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio sulla stessa realizzato.

Si può quindi potuto individuare il valore venale al metro quadro dell'area di riferimento, calcolato considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali.

Anche alla luce della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di poter considerare quale valore venale di riferimento, i valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile).

Tale valore venale, ai sensi dell'art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001, va ridotto del 25% (nuova modalità di calcolo dell'indennità di esproprio), in quanto riferito ad interventi di riforma economico sociale.

Questo valore così determinato, va poi decurtato di un ulteriore 60%, nel rispetto del meccanismo previsto dall'art 31 comma 48 L. 448/1998, così come espressamente chiarito dalla delibera n. 22 del 2011 della Corte dei Conti sez. riunite.

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere delle parti comuni e delle entità accessorie).

Il valore al metro cubo così considerato esprime quindi il corrispettivo lordo da riconoscere al Comune per il “riscatto” di un appartamento assegnato in diritto di superficie (o concesso in proprietà vincolata con convenzione stipulata ante 1992).

Si rende necessario calcolare anche i valori di riscatto di pertinenze quali box, cantine, balconi, solai, etc.. Il valore di riscatto di tali pertinenze si può calcolare applicando un

---

coefficiente di ragguaglio del 40% (usualmente adottato dal mercato) sul valore dell'area come sopra individuata.

Ipotizzando convenzionalmente che per ogni 92 mq di alloggi vi siano pertinenze per circa 27 mq, si può procedere all'individuazione di un valore medio ponderato lordo al metro cubo.

Per arrivare al prezzo di riscatto finale, si ritiene corretto scomputare da tale valore lordo la quota parte degli oneri concessori del diritto di superficie a suo tempo pagati, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Tali valori saranno recuperati analizzando le singole convenzioni stipulate a suo tempo dalle cooperative/impresе con il Comune.

Questo sempre per assicurare l'equità e la parità di trattamento in ogni aspetto dell'operazione.

Il valore così determinato, applicato alla volumetria complessiva di ogni edificio, al netto di quanto pagato dalle cooperative/ditte costruttrici aggiornato ad oggi, esprime quindi il prezzo complessivo del riscatto del diritto di superficie/proprietà vincolata nel lotto di riferimento.

Per individuare il corrispettivo da riconoscere al Comune da parte dei singoli assegnatari, sarà sufficiente "spalmare" il valore complessivo di cui sopra per i millesimi di proprietà generale di ogni avente diritto.

Tutta la metodologia di calcolo descritta, a seguito di approvazione dei prezzi di stima che verranno proposti all'ente, sarà resa "automatizzata" dall'implementazione di tali valori nell'ambito del programma informativo "trasformazione del diritto di superficie.

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per immobili inseriti in piani per gli insediamenti produttivi (PIP) sarà determinato secondo criteri predeterminati. Tra i criteri da stabilire per il corrispettivo da versare al Comune, si potrà tener conto, per esempio, della differenza tra il valore venale delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione. (A titolo esemplificativo si potrà tener conto della differenza tra il valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà così come stimato dall'ufficio tecnico comunale e il valore dell'area artigianale, in diritto

---

di superficie, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Dovranno, in ogni caso, essere considerati tutti gli elementi che consentiranno di arrivare a tale determinazione).

#### **5.6.4.     *Redazione degli atti amministrativi necessari in tema di riscatto aree peep***

Gli atti amministrativi che verranno redatti, riguarderanno:

1. Bozza di delibera di consiglio comunale di approvazione degli schemi di nuove convenzioni ai sensi dell'art. 8 Legge 10/77;
2. Schema di convenzione per il trasferimento in proprietà dell'area concessa in diritto di superficie;
3. Schema di convenzione per il trasferimento in proprietà dell'area concessa in diritto di proprietà vincolata;
4. Relazione sulle stime con proposta all'ente del prezzo di vendita dei diritti;
5. Bozza di determina dirigenziale di approvazione delle stime predisposte;
6. Documento di presentazione dell'operazione di trasformazione;
7. Lettera alle banche, finalizzata a individuare l'istituto di credito che possa supportare finanziariamente gli assegnatari potenziali acquirenti, alle migliori condizioni di mercato;
8. Modello preimpostato per il riscatto del diritto di superficie;
9. Modello preimpostato per il riscatto del diritto di proprietà vincolata;
10. Bozza di comunicato stampa;
11. Bozza di lettere da indirizzare agli assegnatari aventi diritto, di offerta della vendita del diritto di superficie e del diritto di proprietà vincolata, differenziata sulla base delle informazioni che saranno reperite e riorganizzate all'interno dell'apposito software "trasformazione diritto di superficie".

Gli atti di vendita potranno essere stipulati o dal Notaio o dal Segretario Generale del Comune.

#### **5.6.5.     *La campagna di comunicazione***

La campagna informativa, grazie al livello di dettaglio delle informazioni che verranno reperite sui singoli assegnatari aventi diritto, potrà essere estremamente mirata.



---

Innanzitutto si ritiene utile prevedere di attivare un front office informativo, presso la sede comunale, attivo in giorni e orari prestabiliti.

L'attività di front office riguarderà:

- rispondere a richieste di informazioni di primo livello;
- mettere a disposizione la modulistica;
- ricevere le domande compilate con le richieste di preventivo e la documentazione propedeutica alla stipula degli atti;
- realizzare la campagna pubblicitaria mediante la pubblicazione di comunicati stampa, su siti internet e sul giornale del comune e manifesti;
- fare da filtro nei rapporti tra l'assegnatario e gli uffici tecnici;
- inviare una lettera personalizzata a tutti i potenziali acquirenti.

Proprio grazie alle informazioni estremamente dettagliate che verranno recuperate sui singoli assegnatari, attraverso il lavoro di inventariazione, si potrà infatti contattare personalmente ogni singolo potenziale acquirente, mediante una lettera personalizzata.

Tale lettera al suo interno dovrà contenere:

- tutte le informazioni sull'offerta che l'amministrazione propone;
- i riferimenti e gli orari degli uffici preposti a fornire la modulistica e ulteriori informazioni;
- un preventivo di massima, del prezzo di trasformazione richiesto;
- la segnalazione dell'istituto di credito che si è reso disponibile a fornire condizioni di finanziamento agevolate;
- la presenza di eventuali offerte e sconti, qualora il soggetto aderisca entro brevi termini.

Sarà inoltre importante, successivamente all'invio delle lettere ai potenziali interessati, organizzare e a presiedere alcune assemblee aperte agli assegnatari, che verranno organizzate presso l'ente locale o presso le circoscrizioni.

Sarà di fondamentale importanza curare con la massima attenzione le relazioni verso l'esterno, nell'ambito della campagna di comunicazione, al fine di poter essere il più possibile chiari e precisi nel dare informazioni univoche e non discordanti.

Questo per evitare che si creino equivoci o malintesi, relativamente alle complesse tematiche di tipo giuridico/amministrativo/economico/finanziario tra l'ente locale e gli assegnatari delle aree potenziali acquirenti.

---

## 5.7. Possibili meccanismi incentivanti

Al fine di rendere l'operazione il più possibile interessante ed appetibile, una volta analizzata nel dettaglio tutta la documentazione e terminata la valutazione sui prezzi di vendita, si potranno porre in essere una serie di azioni finalizzate ad allargare la platea degli acquirenti.

Innanzitutto va detto che, per quanto riguarda la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per l'avente diritto, l'appetibilità dell'offerta di trasformazione del diritto di superficie secondo la disciplina della legge 448/98 è tanto maggiore quanto più breve è la durata residua delle nuove convenzioni che si andranno a stipulare con il Comune. Un soggetto che, per esempio, è titolare del diritto di superficie a fronte di convenzione stipulata nel 1980, aderendo all'offerta stipulerà una nuova convenzione che avrà scadenza nell'anno 2010.

Chi invece è diventato assegnatario nel 1990, aderendo, stipulerà una nuova convenzione con scadenza 2020.

**Questi ultimi diventeranno da subito proprietari delle aree, ma dovranno attendere la scadenza delle convenzioni per poter vendere o locare le proprie abitazioni senza limiti.**

### **Soluzione del problema:**

A seguito dell'introduzione dell'art. 5, comma 3-bis, della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, dopo il comma 49 dell'art. 31 della L. n. 448/98, sono stati inseriti i commi 49-bis e -ter.

«49-bis. 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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, 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 e 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. La percentuale di cui al presente comma è stabilita dai Comuni, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Il comma 49-bis disciplina una procedura agevolata di rimozione dei vincoli, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in area peep, tramite il versamento di un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, e determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31, L. n. 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Tale norma è divenuta applicabile a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012, che, all'art. 29, comma 16-undecies, ha di fatto previsto che la percentuale di cui al comma 49-bis venga stabilita dai comuni.

Tale nuova normativa è applicabile quindi:

- Ai soggetti proprietari di un alloggio su area concessa in diritto di superficie novantanovenale;
- Ai soggetti che hanno già riscattato la piena proprietà, tramite la stipula di una nuova convenzione che preveda ancora l'esistenza di vincoli alla libera vendita e locazione degli immobili per una durata residua.

Quindi i proprietari di alloggi possono, su loro specifica istanza, richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione, alle seguenti condizioni, così come stabilite dal comma 49-bis. art. 31, Legge n. 448/1998:

- che siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
- che venga stipulata a richiesta del singolo proprietario una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione che vada a integrare le convenzioni vigenti.
- che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato per la quota millesimale corrispondente all'alloggio, ripartendo in maniera proporzionale sugli anni di durata della convenzione un importo percentuale, determinato dai Comuni, del corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31 co. 48 della legge 448/98.

---

Si potrebbe quindi procedere ad una duplice offerta di riscatto del diritto di superficie a questi ultimi soggetti per i quali sussisterebbero ancora vincoli di durata limitata alla libera disponibilità del bene:

1. con le modalità agevolate di cui alla legge 448/98:
  - facendo pagare cioè un corrispettivo pari alla differenza tra il valore attuale di esproprio dell'area, decurtato di quanto a suo tempo pagato dalle Coop. Costruttrici rivalutato ad oggi, e ridotto al 60%;
  - stipulando una nuova convenzione con vincoli alla libera disponibilità del bene, di efficacia pari alla durata residua.
2. con le modalità di rimozione dei vincoli di cui al co. 49 bis L. 448/98 così come introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, della Legge n. 106 del 12 luglio 2011.

I soggetti interessati potranno essere liberi di aderire alla prima o alla seconda modalità.

Così facendo si potrà ampliare largamente l'appetibilità dell'operazione "trasformazione del diritto di superficie", sia per chi ha ottenuto l'assegnazione degli alloggi in epoca remota, e quindi avrà convenienza ad aderire all'offerta di cui alla legge 448/98, sia per chi essendo divenuto assegnatario in tempi recenti, troverebbe scarsamente appetibile aderire ad un riscatto vincolato con durata residua convenzionale lunga.

Altri possibili meccanismi incentivanti, riguarderanno la possibilità per l'ente di:

- concedere la rateizzazione dei pagamenti dei corrispettivi agli assegnatari;
- porre in essere, a seguito di una ricerca di mercato, accordi con istituti di credito (che si prestino a finanziare l'operazione di riscatto del diritto, alle migliori condizioni di mercato);
- porre in essere, a seguito di una ricerca di mercato, accordi con notai (che si prestino ad effettuare sconti, anche mediante la stipula di atti multipli).

Si ritiene invece più complesso per l'ente poter prevedere sconti sul prezzo finale di vendita, qualora i soggetti interessati per esempio aderiscano entro un certo termine.

---

## **5.8. Gestione delle potenziali criticità**

Nell'ambito dell'operazione di riscatto del diritto di superficie e del diritto di proprietà vincolata, sarà necessario porre particolare attenzione ad alcune problematiche che potranno emergere, a seguito dell'analisi dei vincoli presenti nelle convenzioni a suo tempo stipulate tra ente locale e cooperative/ditte costruttrici.

Tali potenziali criticità sono relative principalmente:

- al problema della carenza di controllo pregressa relativamente ai trasferimenti immobiliari;
- al problema dei conguagli.

### ***5.8.1. Potenziali criticità in merito alla trasformazione del diritto di superficie***

In riferimento alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in particolare, La legge 448/98, come già detto, consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, tramite la stipula di una nuova convenzione e attraverso il pagamento di un corrispettivo.

I vincoli sulle convenzioni, di cui alla legge 10/77 continuano a sussistere per la durata pari alla differenza tra la durata massima (30 anni) e il tempo trascorso dalla stipula della convenzione precedente.

Essi derivano dalla legge 28/01/1977 n. 10, che rimanda ai modelli di convenzione tipo delle Leggi Regionali.

Tali vincoli, limitanti principalmente la possibilità di vendere o affittare senza il rispetto di prezzi e canoni prestabiliti, hanno efficacia limitata al tempo di durata della convenzione.

In particolare, all'interno delle convenzione che sono state stipulate, sarà necessario verificare la presenza di eventuali clausole quali per esempio:

“Potrà essere dichiarata la decadenza della concessione nel caso di trasferimento o cessione di rapporto o dell'uso del bene senza l'autorizzazione dell'autorità concedente oppure in caso di assegnazione degli alloggi, nonché determinazione del canone di locazione e del prezzo di cessione degli alloggi stessi in difformità delle norme previste alla lett. a e b. L'inosservanza degli obblighi derivanti dalle convenzioni dovrà essere contestata per iscritto al concessionario del diritto di superficie con la concessione allo stesso di un termine non inferiore ad un mese per presentare le eventuali controdeduzioni.”

---

### **Il Problema della carenza di controllo pregressa:**

Il Comune quindi potrà dichiarare la decadenza della concessione nel caso in cui non gli sia stata richiesta l'autorizzazione alla locazione o alla cessione dell'alloggio, oppure nel caso in cui questa sia avvenuta senza il rispetto del prezzo di vendita o di affitto imposto dalla legge.

Si ritiene possibile "sanare" eventuali situazioni di illegalità pregresse, autorizzando ora per allora le locazioni e le cessioni effettuate in violazione dei vincoli convenzionali di cui sopra.

**La mancanza di un eventuale danno erariale, la natura convenzionale dei vincoli, il fatto che chi ha venduto ha sempre e solo venduto il diritto di superficie, contribuiscono ad agevolare le future operazioni di offerta di "riscatto" del diritto di superficie, anche in presenza di eventuali violazioni normative.**

### **Il Problema del salvo conguaglio:**

Il conguaglio si riferisce alla differenza tra l'indennità di esproprio versata dall'Amministrazione Comunale all'epoca del decreto di espropriazione e l'indennità fissata dalle sentenze definitive di esproprio emesse dalle autorità competenti.

Coloro che hanno già aderito, pagando quanto dovuto, potranno aderire normalmente all'offerta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, se lo vorranno.

Coloro che allo stato attuale non hanno ancora aderito, per trasformare il diritto di superficie in proprietà dovranno contestualmente pagare anche quanto dovuto per il salvo conguaglio, rivalutato ad oggi. **Il programma informatico dovrà quindi prevedere tra le altre cose anche la quantificazione della somma dovuta, al fine di consentire all'assegnatario potenziale acquirente, di regolarizzare anche questa fattispecie.**

#### ***5.8.2. Potenziali criticità in merito alla trasformazione del diritto di proprietà vincolata***

La legge 448/98 consente di riscattare i vincoli relativi alle assegnazioni in diritto di proprietà vincolata, tramite la stipula di una nuova convenzione e attraverso il pagamento di un corrispettivo.

---

I vincoli derivanti dall'art. 35 della legge 865/71, successivamente abrogati dalla legge 179/92, sono:

“L'alloggio costruito su un'area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per 10 anni dalla data della licenza di abitabilità; Da 10 a 20 anni l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ute. **Dopo 20 anni il proprietario può vendere o locare a chiunque, con l'obbligo di pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato.**”

Si tratta di quindi di 3 vincoli di cui i primi 2 a termine, **e l'ultimo perpetuo.**

Il Comune quindi, a differenza di quanto previsto per le alienazioni e le locazioni su immobili concessi in diritto di superficie, ha diritto, nel caso in cui gli assegnatari cedano o affittino i propri alloggi posseduti in proprietà vincolata, decorso il termine di 20 anni dalla stipula delle convenzioni originarie, di riscuotere una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area e quanto a suo tempo pagato dalla coop costruttrice rivalutato.

**Qualora siano avvenute cessioni in violazione di questa norma si sarebbe quindi verificato un danno erariale per il Comune.**

Inoltre, a differenza di quanto previsto per la violazione dei vincoli stabiliti nelle convenzioni in diritto di superficie, gli atti compiuti in violazione delle norme sull'alienazione e locazione del diritto di proprietà vincolata **“sono nulli, e la nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice”**. In sostanza qualunque cittadino potrebbe chiedere la nullità di tali atti notarili.

### **Il Problema della carenza di controllo pregressa:**

Nel caso di individuazione di cessioni di aree in proprietà senza il rispetto dei vincoli di legge, ante 1992, si rilevano le seguenti conseguenze:

- In primis potrebbe emergere il problema dell'esistenza di un danno erariale per il Comune;

- 
- Inoltre gli atti eventualmente stipulati sono soggetti a nullità, e “la nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d’ufficio dal giudice”;
  - Altra differenza rispetto al caso della vendita in violazione dei vincoli relativamente al diritto di superficie, è che in questo caso i nuovi proprietari credono di essere titolari di un diritto di proprietà pieno.

## **Il Problema del salvo conguaglio**

Il conguaglio si riferisce alla differenza tra l'indennità di esproprio versata dall'Amministrazione Comunale all'epoca del decreto di espropriazione e l'indennità fissata dalle sentenze definitive di esproprio emesse dalle autorità competenti.

Coloro che hanno già aderito, pagando quanto dovuto, potranno aderire normalmente all’offerta di trasformazione del diritto di proprietà vincolata in proprietà piena, se lo vorranno.

Coloro che allo stato attuale non hanno ancora aderito, per trasformare il diritto di proprietà vincolata in diritto di proprietà piena dovranno contestualmente pagare anche quanto dovuto per il salvo conguaglio, rivalutato ad oggi.

**Il programma informatico appositamente predisposto, dovrà prevedere tra le altre cose anche la quantificazione della somma dovuta, al fine di consentire all’assegnatario potenziale acquirente, di regolarizzare anche questa fattispecie.**



---

## **6. MODELLI DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA SUL RISCATTO DELLE AREE PEEP**

---

## 6.1. Bozza di delibera di Consiglio Comunale per il riscatto del diritto di superficie

### COMUNE DI XXXXXX

**Oggetto:** Trasformazione aree Peep da diritto di superficie a diritto di proprietà ex art. 31 commi 45 – 50 L. 448/98 – Atto di indirizzo

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **PREMESSO**

- che con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente “*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*” (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all’art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell’art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all’articolo 8, L. 10/77;
- che, in particolare, 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](#). Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia*”;
- che, come previsto al comma 46 della succitata norma, “*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 pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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”;*

- *che, sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), “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”;*
- *che secondo il comma 48 dell’art. 31 Legge 448/98 spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà “su parere del proprio ufficio tecnico, 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 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 dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell’atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”;*
- *che tale corrispettivo viene quindi calcolato ricorrendo ad un abbattimento percentuale dei valori determinati secondo l’art. 5 bis, commi 1 e 2 del D.L. 333/92, convertito in l. 359/92, per la indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità;*
- *che in seguito alla sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 della Corte costituzionale, è stata dichiarata l’illegittimità della norma suddetta (art. 5-bis, commi 1 e 2) e, in via consequenziale, l’illegittimità dell’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ( T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), che dettava analoghi criteri di calcolo;*
- *che con delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte dei Conti ha chiarito che “il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree Peep) deve essere determinato dai comuni al*

---

netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione [...]”;

- che, pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:
  1. è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, a condizioni più favorevoli che in passato;
  2. non spetta più all'UTE, bensì all'Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;
  3. non occorre una deliberazione condominiale che renda “obbligatoria” per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;
  4. la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.

**RILEVATO** che il Comune di Xxxxxx ha provveduto a concedere i propri terreni in diritto di superficie per l'edificazione residenziale di xx alloggi e xx negozi localizzati nei Piani di Zona x, y, z;

**CONSIDERATO** che, per l'Amministrazione Comunale è oltremodo opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate;

**RITENUTO** che, il grande interesse suscitato dalla legge 448/98, che consente a tutti gli assegnatari degli alloggi PEEP di liberarsi dei vincoli impressi al libero godimento del bene, ha spinto questa amministrazione a costituire un apposito gruppo di lavoro, avente il compito di verificare la fattibilità dell'operazione contemplata dall'art. 31 della predetta norma;

**CONSIDERATO** che per l'attivazione del progetto di trasformazione aree Peep da diritto di superficie a diritto di proprietà, con determinazione dirigenziale dell'Area

---

Economico Finanziaria, n. .... del .././....., il Comune di Xxxxxx ha approvato apposito bando, e che con determinazione dirigenziale n. .... del .././.... si approvano i verbali attinenti l'espletamento del relativo pubblico incanto ed aggiudicazione del servizio alla società xxxxx che ha prodotto, come da incarico affidatogli, un elaborato (All. A) che attesta la fattibilità dell'operazione e diviene strumento indispensabile per procedere alla sua realizzazione (eventuale);

**VALUTATO** inoltre che qualora la richiesta di acquisto in proprietà pervenga da uno soltanto o da una parte dei condomini dell'edificio Peep, l'ufficio comunale, prima di procedere nei confronti dei richiedenti, estenderà l'offerta delle condizioni per il suddetto acquisto a tutti i condomini in modo da poter stipulare, ove possibile, una sola convenzione per tutti gli assegnatari del lotto;

**RITENUTO** che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, da sottoporre al visto di congruità tecnica del Dirigente del Servizio Patrimonio (Urbanistica);

**CONSIDERATO** che l'ufficio patrimonio/urbanistica ha provveduto a validare le stime del valore delle aree, effettuate dall'incaricata società (All. B);

**RILEVATO** che tali stime sono state redatte secondo obiettivi criteri di parità di trattamento in situazioni eguali e di contestuale efficienza ed economicità, nel rispetto della più recente evoluzione normativa e seguendo le indicazioni espresse nella delibera della Corte dei Conti sez riunite n. 22/2011;

**RITENUTO** che, a tal fine, occorre approvare lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento (All. C), di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate, che stabiliscono le seguenti essenziali condizioni:

- una durata convenzionale pari a 20 anni, prevista dalle citate disposizioni della legge n.10 del 1977, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione

---

della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;

- un corrispettivo per alloggio edificato calcolato in forma agevolata.

**CONSIDERATO** che, in relazione a ciò, occorre informare gli assegnatari di alloggi concessi in diritto di superficie, al fine di creare le condizioni per la necessaria accettazione delle modalità di trasformazione in proprietà delle aree interessate;

**VISTO** che, al termine del reperimento e della elaborazione di tutti i dati tecnici, amministrativi e finanziari, ai soggetti interessati, debitamente pre-informati, saranno forniti maggiori dettagli e notizie relative alla trasformazione del proprio diritto;

**VISTO** l'art. 12, commi 1, 2 e 3, della Legge Regionale 19 luglio 2007, n. 11, recante "Misure urgenti per l'edilizia residenziale pubblica";

**VISTO** l'art. 42 del TUEL n. 267/2000;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della medesima legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTA** la delibera n. 22/2011 Corte dei Conti Sez. Riunite;

**VISTO** il parere espresso dalle competenti Commissioni Consiliari .....

Per quanto tutto sopra premesso,

## **DELIBERA**

- 1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economico popolare di cui alla L. 167/62 già concesse in diritto di superficie;
- 3) di autorizzare la sostituzione delle convenzioni vigenti, aventi per oggetto le cessioni in diritto di superficie di cui al precedente punto 2), con convenzioni redatte

---

sulla base dello schema allegato al presente provvedimento (all. C), che si intende approvato;

4) di dare mandato al Segretario Comunale per la sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base dello schema allegato, autorizzando lo stesso ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

5) di concedere piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

6) di prendere atto di quanto emerso dall'analisi e studio della fattibilità e procedibilità dell'operazione di trasformazione descritta, di cui all'elaborato prodotto dalla società xxx (All. A);

7) di rinviare a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente progetto;

8) di dare atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel bilancio 200\_\_\_\_;

9) di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

10) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è \_\_\_\_\_.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

---

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento, in quanto il fattore tempo risulta essere uno dei principali fattori condizionanti la realizzazione del presente progetto;

Con voti .....

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000.



## 6.2. Bozza di schema di convenzione

***Convenzione per il trasferimento in proprietà dell'area compresa nel \_\_\_\_ Piano di zona \_\_\_\_\_ in territorio del Comune di Xxxxxx, già concesse in diritto di superficie, in attuazione dei dispositivi di cui ai commi 45-50 dell'art. 31 della L. 23.12.1998 n. 448***

### REPUBBLICA ITALIANA

Il \_\_\_\_\_ in Xxxxxx, via \_\_\_\_\_.

innanzi a me \_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni, sono presenti i Signori:

- Arch. xxxx,

domiciliato - per la carica - in \_\_\_\_\_ quale \_\_\_\_\_ in legale rappresentanza del Comune di Xxxxxx autorizzato al presente atto con deliberazione \_\_\_\_\_ che in copia autentica si allega a questo stesso atto sotto la lettera A;

- \_\_\_\_\_, domiciliato \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, domiciliato \_\_\_\_\_

etc.

comparenti della identità personale, qualifica e capacità di agire dei quali sono certo.

### PREMESSO:

- che con convenzione a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, registrata \_\_\_\_\_ trascritta \_\_\_\_\_ il Comune di Xxxxxx ha concesso, a titolo oneroso, in diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, alla Società (Cooperativa) \_\_\_\_\_ l'area di terreno edificabile compresa nel P.E.E.P. distinta nel N.C.T. al foglio \_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ della superficie di mq \_\_\_\_\_, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n.

---

865/1971 per la realizzazione di un fabbricato composto di \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ e relative varianti;
- che i comparenti signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sono i proprietari superficiali delle singole porzioni costituenti i \_\_\_\_\_/1000 dello stabile e conseguentemente per le rispettive quote millesimali delle parti condominiali;
- che il Comune di Xxxxxx è venuto nella determinazione di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio ai condomini, approvando con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'[articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), precedentemente concesse in diritto di superficie, fissando le modalità da seguire per la predetta cessione e trasformazione;
- che il Servizio Patrimonio(/Urbanistica) del Comune di Xxxxxx, ha determinato i criteri per il calcolo del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà sull'area oggetto del presente atto;
- che i Sig.ri \_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ hanno comunicato l'accettazione di tale proposta\_\_\_\_\_.

Premesso quanto sopra, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti anzi indicate convergono e stipulano quanto segue.

**Art. 1** - Il Comune di Xxxxxx, come sopra rappresentato, cede e trasferisce ai Signori:

\_\_\_\_\_, che accetta ed acquista per la quota di \_\_\_\_\_ millesimi;

\_\_\_\_\_, che accetta ed acquista per la quota di \_\_\_\_\_ millesimi;

per complessivi \_\_\_\_\_/1000;

la proprietà dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie, relativa al proprio alloggio con eventuale cantina, garage, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle

---

parti condominiali, distinta nel N.C.T. al foglio \_\_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ di area \_\_\_\_\_, confinante con \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria novantanovenale dei rispettivi alloggi ed accessori, come sopra indicato, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area. La compravendita di tale area determina in capo agli acquirenti, già titolari del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima.

La presente convenzione, ai sensi dell'art.31 comma 46 della legge 448/98, ha durata di validità di anni 20 dalla data di stipulazione della convenzione sostituita e vincola i signori xxxxxx ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi indicati nella presente per l'intero periodo di durata.

Pertanto, a fronte dell'avvenuta scadenza dei termini di validità della presente convenzione, non sussiste più alcun vincolo convenzionale.

***...oppure nel caso di convenzioni aventi ancora durata residua***

Per la durata di **anni venti**, decorrenti dalla data di stipula della convenzione sostituita citata in premessa, l'esercizio del diritto di piena proprietà, acquisito con il presente contratto, sarà regolato dalle norme di cui all'art. 18 del DPR 380/2001, entrato in vigore a seguito dell'abrogazione dell'art. 8 L. n. 10/77, ovvero dalle sotto elencate disposizioni.

- 1.1.** In ipotesi di vendita, il prezzo massimo di cessione dell'alloggio sarà determinato dalle seguenti voci: a) costo dell'area in misura non superiore al \_\_\_\_% del costo di costruzione\_\_; b) costo di costruzione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n. \_\_\_\_; c) oneri di urbanizzazione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n. \_\_\_\_; d) corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48 della L. 23.12.1998 n. 448.
- 1.2.** Il prezzo di cessione dell'alloggio potrà essere rivalutato alla scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione intervenute dalla data di stipula della presente costruzione\_\_\_\_\_.

---

**1.3.** L'atto di trasferimento dovrà contenere apposite clausole nelle quali l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a non disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni stabilite dalle parti.

**1.4.** In ipotesi di locazione, il canone annuo sarà determinato nella misura massima del \_\_\_\_% del prezzo di cessione, come stabilito dai precedenti punti 1.1. e 1.2.. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto saranno determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo, facendo comunque divieto di utilizzo dell'alloggio per finalità diverse da quella abitativa.

**1.5.** Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione è nulla per la parte eccedente.

**Art. 2** - Il Comune di Xxxxxx allega al presente atto sotto la lettera B il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_ dallo stesso Comune, dichiarando che, successivamente, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Comune alienante dichiara, altresì, di essere il legittimo proprietario della quota di area oggetto di cessione, tuttora di sua assoluta ed esclusiva proprietà, che trasferisce nell'attuale stato di diritto e di fatto con accessioni, pertinenze e pesi, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

**Art. 3** - Il prezzo della trasformazione è stato determinato in euro \_\_\_\_\_, che il Comune di Xxxxxx dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

**...oppure**

Il prezzo della cessione è stato determinato in euro \_\_\_\_\_, di cui il \_\_\_\_% pari ad euro \_\_\_\_ (*in lettere*) è stato versato al Comune di Xxxxxx come da quietanza n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ . Il Sig. \_\_\_\_ si obbliga, pertanto, a versare la somma residua di euro \_\_\_\_\_

---

(...) al Comune di Xxxxxx, presso la tesoreria comunale, mediante n. \_\_\_\_ rate mensili (...semestrali) di uguale importo pari ad euro \_\_\_\_\_. I termini per il pagamento delle rate decorrono dalla data di sottoscrizione della presente scrittura.

Le parti danno atto che la vendita avviene con patto di riserva, ai sensi dell'art. 1523 c.c., fino all'intero versamento di quanto dovuto al Comune.

***...oppure***

Le parti danno atto che la concessione della rateizzazione del pagamento della vendita, nelle forme di cui sopra, avviene previa costituzione di apposita garanzia fideiussoria per l'importo corrispondente all'intera durata della rateizzazione. In ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata, il Comune provvederà all'incameramento della fideiussione, senza che il fideiussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

**Art. 4** - La cessione è fatta ed accettata, pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

**Art. 5** - In conseguenza della presente cessione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quella originaria.

**Art. 6** - Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi....., il presente atto comporta registrazione .....

Io Segretario/Notaio ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono;

scritto.....

---

### 6.3. Bozza di comunicato stampa

Comune di Xxxxxx

Comunicato stampa

***I proprietari di alloggi in aree Peep potranno fare domanda  
per trasformare il diritto temporaneo di superficie in piena proprietà***

*Informazioni all'ufficio Peep, in via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (tel. \_\_\_\_\_)*

I proprietari superficiari di alloggi di Edilizia Economica Popolare facenti parte di fabbricati costruiti in aree Peep nel territorio comunale potranno trasformare tale diritto in un diritto di piena proprietà.

Fra il Comune e i proprietari verranno stipulate nuove convenzioni in base ai criteri stabiliti dalla legge n. 448 del 1998 e in cambio di un corrispettivo, anch'esso stabilito per legge, che prevede condizioni particolarmente favorevoli rispetto ai prezzi di mercato.

**La proposta del Comune è da intendersi come facoltativa per i cittadini interessati, i quali sono liberi di accettarla o respingerla secondo la propria convenienza.**

L'amministrazione Comunale sta provvedendo ad inviare una lettera con la proposta ad ogni soggetto di sua conoscenza titolare di un diritto di superficie nelle aree Peep.

Chi fosse interessato può ritirare il modulo per la domanda, oppure ottenere maggiori informazioni, presso l'ufficio Peep, in via xxxx, negli orari \_\_\_\_\_ (tel. \_\_\_\_\_). Il modulo può anche essere scaricato on-line sul sito del Comune di Xxxxxx, all'indirizzo\_\_\_\_\_.

---

## 6.4. Bozza di lettera di comunicazione dell'iniziativa agli assegnatari potenzialmente interessati

L'Amministrazione Comunale di xxx, in conformità con le leggi vigenti, propone di trasformare in **"piena proprietà" le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** assegnate in diritto di superficie.

**È un'opportunità e non un obbligo.**

Ognuno potrà scegliere secondo la propria convenienza.

Per agevolare tutti gli assegnatari interessati sono state predisposte dall'Amministrazione Comunale particolari condizioni agevolate di riscatto.

Il Comune di xxxx le offre l'opportunità di diventare pieno proprietario della sua abitazione, trasformando il suo attuale diritto temporaneo di superficie (99 anni).

Tale operazione consente di sostituire la vecchia convenzione con una nuova che **da subito** le consente di diventare pieno proprietario **per sempre** e di eliminare tutti i vincoli al libero godimento della Sua abitazione.

### **Vantaggi per i proprietari**

Allo stato attuale, la convenzione a rogito notaio xxxx del xxxx che regola i rapporti tra lei e il Comune di xxxxx in merito al possesso e all'utilizzo dell'immobile di sua proprietà, sito in Via xxxxxx, comporta che:

- allo scadere del termine dei 99 anni la proprietà del suo appartamento passerà al Comune (a meno che non si provveda al rinnovo della convenzione alla scadenza, mediante il pagamento di un corrispettivo);
- il valore di mercato del suo appartamento si decrementa di anno in anno, all'avvicinarsi della scadenza della convenzione;
- per tutta la durata della convenzione (99 anni) sussistono per lei vincoli alla libera locazione e vendita del suo immobile.

Trasformando il suo diritto di superficie in un diritto di proprietà, lei diventerà immediatamente unico titolare dell'immobile, senza più vincoli, con notevoli vantaggi economici, commerciali e di libera disponibilità del bene.

---

### **Modalità per la trasformazione**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene mediante la stipula di una nuova convenzione con il Comune, di durata pari a 20 anni meno quelli già trascorsi dalla stipula della convenzione originaria.

Il corrispettivo da riconoscere al Comune per la trasformazione in diritto di proprietà del suo diritto di superficie sarà calcolato con le modalità agevolate di cui alla legge n. 448/98, e quindi di importo sensibilmente inferiore al vero valore di mercato dell'area oggetto di trasformazione.

Il calcolo esatto, qualora lei fosse interessato a questa proposta, le verrà conteggiato dagli uffici comunali appositamente preposti.

Riepilogando: la legge 448/98 consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà tramite la stipula di una nuova convenzione, e con il pagamento di un corrispettivo in forma particolarmente agevolata. Si diventa subito pienamente proprietari del suolo su cui è costruita l'unità immobiliare. Ciò determina un oggettivo aumento del valore economico dell'abitazione, sia per la rimozione del passato vincolo che per la rideterminazione del prezzo di vendita e/o di locazione da parte del Comune. L'alloggio diventa per sempre di sua proprietà, senza più vincoli.

**La sua casa entra di fatto nel libero mercato.**

**Questa è un'opportunità e non un obbligo, lei è assolutamente libera di aderire o meno alla proposta dell'amministrazione, e la richiesta di un preventivo tramite l'apposito modulo non è assolutamente vincolante.**

### **Prestito agevolato**

Può rivolgersi agli **Istituti di Credito** che hanno offerto, su proposta del Comune, condizioni particolari per accedere a prestiti agevolati sugli interessi e sui tempi di restituzione.

### **Come fare la domanda**

Se lei è interessato alla proposta del Comune di xxx, deve compilare un apposito modulo, che può ritirare presso l'Ufficio \_\_\_\_\_ e che può anche scaricare dal sito internet del Comune, all'indirizzo [www.\\_\\_\\_\\_\\_](http://www._____).



---

Il servizio patrimonio/urbanistica provvederà successivamente alla determinazione del corrispettivo, il cui ammontare sarà comunicato e inviato a ciascun richiedente tramite posta, unitamente allo schema di convenzione tipo, alle modalità di pagamento previste e alla opportunità di avvalersi, per la stipula dell'atto, di un Notaio di Sua fiducia oppure del Segretario Comunale.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, se ritiene di aderire alla proposta del Comune, deve presentare nota di accettazione delle condizioni proposte.

**Ulteriori agevolazioni:**

Al fine di agevolare il più possibile gli aventi diritto, l'amministrazione:

- ha posto in essere un accordo con Banca XXX, che si è resa disponibile, se lo desidera, a prefinanziare l'investimento alle migliori condizioni di mercato;
- le consente di sottoscrivere il rogito presso gli uffici Comunali, ad opera del Segretario Generale, senza quindi l'aggravio di oneri aggiuntivi (naturalmente la stipula dell'atto potrà avvenire anche presso un Notaio di sua fiducia).

La domanda di riscatto, non vincolante da parte sua ma necessaria per consentire agli uffici di calcolare il prezzo esatto del riscatto, va redatta su apposito modulo e inoltrata al Comune.

Per ritirare il modulo della domanda e per avere ulteriori informazioni rivolgersi a:

Ufficio "riscatto aree Peep"

Via xxxxx xxxx

piano Xxx

tel. XXXXXXXXXX.

Tutta la documentazione, le delibere, la modulistica, è presente anche sul sito internet del Comune all'indirizzo [www.xxxxxxx.it](http://www.xxxxxxx.it).

Qualora si ravvisino errori o inesattezze dei dati riportati nella presente lettera, la preghiamo di comunicarcelo.

Distinti saluti.

Marca da  
bollo da  
€ 14,62

del Comune di xxxxx

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

\_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ su area P.E.E.P. ceduta dal  
Comune di xxxx in diritto di superficie, con la presente

---

## CHIEDE

Alla S.V. la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971.

Al riguardo fa presente:

- che il terreno di seguito descritto è stato concesso in diritto di superficie dal Comune di xxx alla Impresa/Cooperativa/ \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con convenzione a rogito del Notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, Raccolta n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

- che l'alloggio e relative pertinenze per il quale viene richiesta la trasformazione del diritto di superficie in proprietà è composto:

---

---

---

---

---

---

- che l'alloggio stesso è posto al piano \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_ del fabbricato sopra citato ed è rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di xxx come segue:

FOGLIO	PARTICELL A	SUB	CL	DESTINAZION E	VANI	MQ.	R.C.
				Abitazione			
				Autorimessa			

- che l'unità immobiliare è stata acquistata da (soggetto privato/Impresa/Cooperativa.)

\_\_\_\_\_ con atto del Notaio  
\_\_\_\_\_, di

\_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, Rep. n.  
\_\_\_\_\_, Raccolta n. \_\_\_\_\_, registrato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e  
corrisponde a \_\_\_\_\_ millesimi di proprietà sull'intero edificio composto  
da n. XX appartamenti, come risulta dalla documentazione allegata.

- che il sottoscritto si riserva di confermare la richiesta di trasformazione del  
diritto di superficie in diritto di proprietà (congiuntamente al/i comproprietario/i  
\_\_\_\_\_ -  
eventualmente cancellare se non interessa - ) nei modi e nei termini previsti  
dalla Legge n. 448/1998 e dalle relative disposizioni comunali, una volta  
conosciuta la valutazione del corrispettivo determinato.

Ogni comunicazione in merito dovrà essere inviata a:

Signor \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_

località \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Distinti saluti

---

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**N.B.** – I dati forniti con il presente modello saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle pratiche attinenti al procedimento in oggetto e saranno trattati conformemente a quanto previsto dal D.lgs 30.6.2003 n. 196.

**ALLEGATI:**

- Copia della/e convenzione/i già citata/e stipulata/e tra soggetto privato/Impresa/Cooperativa ed il Comune di xxxx per la cessione dell'area in diritto di superficie.
- Copia dell'atto di acquisto (o assegnazione dell'alloggio in proprietà sull'area assegnata in diritto di superficie ai singoli soci in caso di Cooperativa).
- Copia della suddivisione dei millesimi di proprietà del fabbricato attribuite a ciascun alloggio.

---

## 6.6. Modello di lettera di comunicazione del prezzo di riscatto e modalità di pagamento e stipula

**COMUNE DI xxxxxxxxxxxx**  
**(Provincia di xxxxx)**

-----  
**AREA xxxx – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Egr. Sig. xxxxxx**

OGGETTO: calcolo del corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà su area “**PEEP xxxxxxxxxxx**” sita nel Comune di xxxxxxxxxxx – rif. Alloggio e pertinenze **Fg. xx Part. xxx sub xxxxx**.

Spett. Sig. **xxxxxx**,

Il sottoscritto dirigente dell’Area xxx - xxxxxxxx,

VISTA

La delibera di consiglio comunale n. xx del xxxxx con la quale si autorizza la cessione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie destinate a insediamenti residenziali, commerciali, industriali ed artigianali e in cui si approva il metodo di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell’art. 31, comma 48, della legge n. 448/98 e lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree destinate ad insediamenti residenziali (PEEP);

La Sua domanda presentata in **data xxxx**, al **prot. n. xxxxx**, di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente all’area di terreno di proprietà Comunale relativa all’Alloggio identificato come da oggetto;

L’istruttoria propedeutica della ditta incaricata dal Comune per il calcolo del corrispettivo da Lei dovuto qualora accetti la proposta del Comune (eventuale);

COMUNICA

---

CHE l'importo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà della porzione di terreno di proprietà comunale relativa all'alloggio identificato come da oggetto è pari ad **€ xxxxx (euro xxxxxxxxxxxxxxxxx/00)**;

CHE, qualora Lei accetti di acquisire il diritto di proprietà del terreno di cui trattasi, al prezzo sopra indicato, dovrà presentare a questo ufficio **nota di accettazione** compilata sulla base del modello allegato;

CHE il corrispettivo di cui sopra dovrà essere versato con bonifico bancario intestato al **Comune di xxxxxxxx – Area xxx xxxxx** sul **conto corrente xxx** di cui al seguente **Codice IBAN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, specificando come causale:

“Versamento per l'acquisto della piena proprietà dell'area PEEP di cui all'alloggio Fg. xx Part. xxxx sub xxxxx”;

CHE tale importo potrà essere corrisposto anche in forma rateizzata, con la seguente modalità:

- versamento del xx% del corrispettivo dovuto, pari ad € xxxxx (euro xxxxxxxxxxxx/xx), a favore del Comune di xxxxxxxxx con le modalità sopra indicate, specificando come causale: “Acconto del xx% del corrispettivo per l'acquisto della piena proprietà dell'area PEEP di cui all'alloggio Fg. xxxxx;
- presentazione di idonea garanzia fideiussoria/assicurativa per il debito residuo compresi interessi legali, pari a € xxxxxxxx (euro xxxxxxxx) a favore del Comune di xxxxxxxxx. La garanzia fideiussoria/assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di xxxxx;
- versamento del restante xx% del corrispettivo dovuto, compreso interessi legali (tasso dell'1,5% annuo), in n. x rate semestrali posticipate, a decorrere dalla data di stipula dell'atto di acquisto della piena proprietà, di importo pari a:
  - prima rata: € xxxxxx causale “Prima rata corrispettivo per l'acquisto della piena proprietà dell'area PEEP di cui all'alloggio Fg. xx Part. xxxxx;
  - seconda rata: € xxxxxx causale “Seconda rata corrispettivo per l'acquisto della piena proprietà dell'area PEEP di cui all'alloggio Fg. xx Part. xxx;

- 
- terza rata: € xxxxxxxx causale “Terza rata corrispettivo per l’acquisto della piena proprietà dell’area PEEP di cui all’alloggio Fg. xx Part. xxxx”;
  - quarta rata: € xxxxxxxx causale “Quarta rata corrispettivo per l’acquisto della piena proprietà dell’area PEEP di cui all’alloggio Fg. xx Part. xxxx.

CHE a seguito del versamento del corrispettivo indicato nella presente comunicazione, oppure qualora si decida di optare per il pagamento rateizzato, a seguito del versamento del xx% del corrispettivo indicato nella presente e contestuale presentazione di idonea garanzia fideiussoria, si potrà contattare l’Area xxx - xxxxx per concordare con il dirigente la data della stipula dell’atto di vendita presso notaio di vostra fiducia;

CHE l’offerta di cui alla presente comunicazione ha validità di centottanta giorni dopodiché il presente procedimento si considererà concluso.

**\*\*\*In Allegato le comunicazioni delle banche xxx e xxxx e del Notaio xxxxx (tel. xxxxx) che si sono resi disponibili a supportare l’operazione riservando agli assegnatari un trattamento agevolato. Se siete interessati, potete contattarli direttamente. Tale indicazione non ha carattere vincolante: potrete rivolgervi ad altri notai di Vostra fiducia o ad altre banche qualora riteniate offrano condizioni per voi più soddisfacenti.**

Distinti saluti.

Il dirigente  
xxxxxx

Allegati: 1



Mod. A)

AL COMUNE DI xxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

c.a. DIRIGENTE AREA xxx

xxxxxxxxxxxxxx

OGGETTO: trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà su area in loc.  
“xxxxxxxxxx”, sito nel Comune di xxxxxxxxx – rif. Alloggio e pertinenze Fg. xx  
Part.xxxxx.

Il

sottoscritto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nat\_ a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_  
(Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, residente in

\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), Via

\_\_\_\_\_, n.

\_\_\_\_\_ in riferimento alla richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo all'area PEEP di cui all'alloggio in oggetto, datata xxxx, al prot. n. xxxx,

### COMUNICA

di accettare la proposta di cessione in diritto di proprietà del terreno sopra indicato, già concesso in diritto di superficie, come da comunicazione ricevuta con Vostra nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, al prezzo di € xxxxxxxxxx.

Si provvederà a versare il corrispettivo sopra indicato con le modalità di seguito specificate:

O in unica soluzione;

---

O in forma rateizzata.

Il sottoscritto consegnerà all'Ente la copia del bonifico attestante l'avvenuto pagamento e l'eventuale fidejussione (qualora si sia optato per il pagamento rateizzato), così da accelerare i tempi per la stipula dell'atto.

Ogni comunicazione in merito dovrà essere inviata a:

Signor.....

.....

Tel.....

Via

.....,

n. ....

CAP ....., località....., Comune di  
..... (.....).

Distinti saluti

....., lì .....

.....

**N.B.** – I dati forniti con il presente modello saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle pratiche attinenti al procedimento in oggetto e saranno trattati conformemente a quanto previsto dal D.lgs 30.6.2003 n. 196.

---

## **6.7. Domande frequenti rivolte dagli interessati ai responsabili del front office**

### **Quale legge prevede la vendita dei lotti già concessi in diritto di superficie, e ne stabilisce il prezzo ?**

La legge è la n. 448/1998, all'articolo 31 commi 45 e seguenti.

### **A chi è rivolta l'offerta del Comune?**

A tutti coloro, nessuno escluso, che hanno acquistato un appartamento su di un terreno espropriato dal Comune e concesso in diritto di superficie o proprietà vincolata ad una cooperativa o impresa, nei comprensori di riferimento indicati in delibera.

### **E' obbligatorio accettare l'offerta del Comune ?**

No, ognuno è libero di scegliere.

### **Potrò avere un finanziamento a condizioni agevolate per pagare la somma richiesta?**

Il Comune pubblicherà sul sito le eventuali offerte che le Banche saranno disposte a fare concedere a condizioni di finanziamento particolarmente vantaggiose.

### **E' previsto un pagamento del prezzo rateizzato?**

E' previsto, mediante versamento del xx% all'atto e restante xx% in x rate semestrali posticipate; sarà necessario esibire idonea fidejussione.

### **Avrò un vantaggio economico se accetterò l'offerta del Comune ?**

Certamente sì, perché il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore sin dall'inizio a quello di un appartamento in proprietà piena, in quanto il terreno su cui è costruito il primo rimane di proprietà del Comune. Di conseguenza il valore di mercato del suo appartamento diminuisce ogni anno, man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie. Accettando l'offerta del Comune il suo investimento nella casa resterà invece stabile per sempre.

### **Come posso verificare l'effettiva convenienza economica del prezzo richiesto dal Comune?**

---

E' molto semplice, e lei stesso può farlo. Normalmente sul valore di un appartamento il costo dell'area incide in media per il 20%. Se per esempio il valore di mercato del suo appartamento, qualora fosse in piena proprietà, fosse di € 200.000, il valore dell'area su cui insiste, attualmente di proprietà del Comune di xxxx, e oggetto della presente vendita, sarebbe pari a € 40.000. Per capire la convenienza economica dell'offerta che il Comune le sta facendo, non deve fare altro che raffrontare il corrispettivo richiestole dal Comune con il 20% del valore stimato del suo appartamento.

### **Quando potrò firmare il contratto per acquistare la proprietà piena dell'appartamento ?**

Dopo il pagamento del prezzo, o dell'acconto in caso decida di rateizzare , a cura di un suo notaio di fiducia (o del segretario comunale qualora il Comune stabilisca questa possibilità).

### **Vi sono imposte o oneri accessori da pagare per la stipula dell'atto?**

L'atto è esente dal pagamento delle imposte ipotecarie e catastali nonché dall'Iva. E' unicamente soggetto al pagamento dell'imposta di registro e degli onorari notarili (eventuali, qualora della stipula se ne occupi il Segretario Comunale) a suo carico .

### **Cosa accade se non accetto l'offerta?**

Nulla, lei rimane nella situazione attuale, con le condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra Comune e cooperativa o impresa che ha realizzato l'edificio.

### **Cosa accade se non tutti i condomini accettano l'offerta ?**

Lei non è vincolato dalle scelte degli altri condomini, e potrà anche da solo accettare l'offerta e firmare il nuovo contratto con il Comune.

### **Quali documenti sono necessari per ottenere il calcolo del corrispettivo?**

Gli uffici comunali necessitano delle tabelle millesimali di proprietà generale del richiedente e della copia della convenzione a suo tempo stipulata con il Comune. Nel modulo di richiesta non vincolante reperibile in Comune e sul sito vengono comunque indicati i documenti necessari da produrre.

---

## 6.8. Lettera alle banche

Raccomandata a/r

Spett.le Banca \_\_\_\_\_

Oggetto: Aree P.e.e.p. legge 448/1998 art. 31 – commi 45 e seguenti. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

La scrivente amministrazione, nella seduta di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha deciso di offrire ai soggetti assegnatari di alloggi in aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare l'opportunità di riscattare il proprio diritto di superficie in un diritto di proprietà pieno, mediante il pagamento di un corrispettivo da riconoscere al Comune, secondo diverse modalità.

L'operazione interessa potenzialmente circa xxx famiglie/soggetti della città.

Il corrispettivo agevolato medio che ogni famiglia/soggetto interessato riconoscerà al Comune, qualora intenda aderire alla proposta di cui alla legge 448/1998 art. 31, sarà circa pari a € xxx euro ad alloggio.

Tali importi verranno calcolati caso per caso, a cura degli uffici comunali.

I soggetti interessati sono assolutamente liberi o meno di aderire all'offerta del Comune.

Considerato il numero di famiglie coinvolte e il peso finanziario stimato dell'operazione, si ritiene di rilevante importanza ed utilità poter indicare un istituto di credito di riferimento del Comune, in grado di offrire le migliori condizioni di finanziamento per gli aventi diritto.

---

Con la presente lettera siamo quindi a richiedere vostra migliore offerta per la predisposizione di un apposito finanziamento a condizioni agevolate, riservato a coloro che intenderanno aderire alla proposta del Comune.

Considerati i tempi stretti dell'operazione, si attende vostra eventuale risposta tramite contatto da avvenirsi entro venti giorni lavorativi dalla ricezione della ricevuta di ritorno della presente.

Nella lettera che sarà inviata a tutte le famiglie coinvolte nell'operazione, verrà indicato l'istituto di credito di riferimento del Comune, che avrà manifestato interesse alla presente con le migliori condizioni di mercato.

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni si inviano distinti saluti.

---

## **7. MODELLI DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA SUL RISCATTO DELLE AREE PIP**

---

## **7.1. Bozza di delibera di consiglio comunale per la trasformazione**

Oggetto: Cessione in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, destinate a insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 11 della Legge 273/2002-  
Approvazione bozza di convenzione.

### **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno xxxx, addì xx del mese di xxxxx, alle ore xxx, in xxxxxx, nella Casa Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, si è riunito il Consiglio Comunale .....

Svolge le funzioni di Segretario .....

Il Signor ....., assume la presidenza e, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'Oggetto sopra indicate.

Partecipano alla trattazione dell'argomento i Sig.ri:

xxx

xxx

xxx

xxx

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO:**

CHE la Legge 662/96 ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/71;

CHE, l'applicazione di dette disposizioni è vincolata alla stipula tra Comune e soggetti interessati, di una convenzione e al versamento di un corrispettivo determinato dal Settore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;



---

CHE l'art. 11 della Legge 12/12/2002 n. 273 ha regolamentato le modalità di cessione delle suddette aree; e in particolare ha stabilito che *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto”*

CONSIDERATO che per l'attivazione del progetto di trasformazione delle aree Pip e Peep da diritto di superficie a diritto di proprietà, con determinazione dirigenziale dell'Area xxxxxx, n. .... del .././....., il Comune di xxx ha approvato apposito bando, e che con determinazione dirigenziale n. .... del .././.... si sono approvati i verbali attinenti l'espletamento del relativo pubblico incanto ed aggiudicazione del servizio alla xxxxx , che ha prodotto, come da incarico affidatogli, un elaborato (All. A) che attesta la fattibilità dell'operazione e diviene strumento indispensabile per procedere alla sua realizzazione (eventuale);

CHE, sulla scorta di quanto disposto dall'art. 11 della Legge 273/2002, è stata redatta una nuova bozza di convenzione;

RITENUTO, pertanto, di approvare il nuovo schema di convenzione allegato;

VISTO l'art. 42 del D.lgs. 267/00;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal dirigente del Settore Area XX  
XXXXXXXXXXXXXX, ai Sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/00, allegato;  
con voti favorevoli

DELIBERA

1. di prendere atto di quanto emerso dall'analisi sulla procedibilità dell'operazione di trasformazione descritta, di cui all'elaborato prodotto dalla società xxx. (All. A eventuale);

2. di approvare la bozza di convenzione allegata al presente atto redatta in attuazione del disposto della Legge 273/2002;

---

3. di autorizzare la sostituzione delle convenzioni vigenti, aventi per oggetto le cessioni in diritto di superficie, con la convenzione di cui al punto precedente, da stipularsi ai sensi del citato art. 11 della Legge 273/2002, con i proprietari delle aree interessate, dando atto che le medesime avranno una durata pari ad anni 5 a decorrere dalla data di stipula della stessa;

4. di subordinare la sostituzione delle convenzioni di cui al precedente punto 2) :

a) alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità per mancato rispetto dei vincoli convenzionali;

b) al pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del citato art. 11 della legge 273/02;

5. di dare mandato al Dirigente del Settore Area XX XXXXXXXXXXXX per la sottoscrizione degli atti convenzionali, redatti sulla base dello schema convenzionale allegato al presente atto, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

6. di concedere piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie, anche acquisito in mancanza della necessaria autorizzazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

8. di rinviare a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente progetto;

9. di dare atto che gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà saranno iscritti nel bilancio 200\_\_\_\_;

---

10. di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

11. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è

12. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa in quanto ogni conseguente alla sostituzione delle convenzioni è da intendersi a carico dei proprietari delle unità interessate;

Successivamente, data l'urgenza, con voti favorevoli dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c 4 D. Lgs. 267/2000.

---

## 7.2. Bozza di schema di convenzione

Convenzione per il trasferimento in proprietà di un'area inclusa nel piano di insediamento produttivo P.I.P. 1 lotto ..... in territorio del Comune di xxxx, ai sensi dell'art. 27, Legge 22/10/71 n° 865, in attuazione dei disposti di cui al comma 1, art. 11 Legge 12/12/2002 n° 273, fra il Comune di xxxxx e la ditta/Sig..  
.....

L'anno..... il giorno ..... il mese di ..... avanti a me  
.....Notaio/Segretario in ..... sono presenti:

1- xxxxxx nato/a a .....,..... il ..... il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Area XX Xxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxx, codice fiscale....  
p.i. ....

2- (concessionario) \_\_\_\_\_ a ciò autorizzato con  
\_\_\_\_\_ (identificazione della ditta C.C.I.A.A. - Registro Imprese)

I componenti, della cui identità personale io Notaio/Segretario sono certo, e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo atto con il quale

### **Premettono**

1- che il lotto denominato P.I.P X, in territorio del Comune di xxxx, fa parte del Piano di Insediamento Produttivo (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27, Legge 865/71;

2- che con atto del Notaio dr. .... N. rep. .... in data..... il Comune di xxx, in persona del Sindaco pro tempore, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, ha concesso il diritto di superficie dell'area indicata in catasto al foglio ..... mappale ..... , alla ditta/Sig. .... regolamentato dalla convenzione n. del. ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71 n° 865 fra il Comune di xxxx e la ditta/Sig. ....per la realizzazione di un fabbricato artigianale e ricompreso nel lotto del Piano di Insediamento Produttivo denominato P.I.P. 1 e contrassegnato con il numero..... sito in via .....

---

3- che sulla base del citato atto del Notaio dr. .... N. rep. ....del .... , alla ditta/Sig. .... risulta concesso il diritto di superficie e di costruzione sul suddetto terreno per una superficie lorda utile di mq..... e di mq. ....di superficie coperta; di una superficie di pertinenza di mq. ....;

4- che tale intervento è stato realizzato in forza della concessione ad edificare del ..... prot. .... (e successive varianti);

oppure

4- che è stata rilasciata concessione ad edificare del ..... prot. .... (e successive varianti) e l'intervento è in corso di realizzazione;

5- che la legge 23/12/1996 n° 662 all'art. 3 comma 64 stabilisce che gli Enti Locali Territoriali possono cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi e delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865;

6- che la Legge 12/12/2002 n° 273 all'art. 11 comma 1 disciplina le modalità in base alle quali la predetta cessione debba avvenire;

7- che il Consiglio Comunale del Comune di xxxx

a) con deliberazione n° xx del xxxxxx ha provveduto ad approvare l'alienazione delle aree facenti parte del PIP 1, precedentemente assegnate in diritto di superficie, stabilendo di determinare in €/mq xxx (euro xxxx) il prezzo di cessione delle predette aree e approvando inoltre la bozza di convenzione ai sensi del comma 1, art. 11 della Legge 12/12/2002 n. 273.

8- che la ditta/Sig. .... ha comunicato, l'accettazione della proposta del Comune di xxxx per la trasformazione da:

- diritto di superficie in diritto di proprietà, relativamente al fabbricato e all'area di pertinenza, così come indicato nel precedente punto 3, per un totale di superficie lorda utile di mq. Xxx.

**Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue.**

Il Comune di xxx in persona del Dirigente del Settore Area XX XXXXXXXXXXXX il quale agisce sulla base dei poteri indicati nella premessa:

**Trasferisce**

Alla ditta/Sig. .... nato a ..... il ..... codice fiscale....., ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 1 della Legge 12/12/2002 n° 273, il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata in Catasto al foglio..... mappale ..... concessa con atto del Notaio dr. ...., N. rep. ....per una superficie lorda utile di mq. .... e di mq. .... di superficie coperta ..... e di una superficie di pertinenza. di mq. ....

### **Coerenze dell'area:**

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata, così che il Sig. .... .. acquisti la piena proprietà oltre che dell'unità sopra descritta anche della sua pertinenza, nel suo attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della Legge 28/2/85 n° 47, il Comune di xxx ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera " ....".

Al riguardo il rappresentante del Comune di xxx dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto della presente convenzione.

**La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà é disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:**

### **ARTICOLO 1**

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato ai sensi dell'art. 11, comma 1 della Legge 12/12/2002 n° 273, é pari a €/mq xxx così determinato in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. xx del xxx, pertanto la somma complessiva da versarsi ammonta a € ..... (euro ..... ).

La ditta/Sig. .... ha versato a favore del Comune di xxx la somma di € ..... (euro ..... ) che il Comune di xxx nella persona del Dirigente del Settore Area XX XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara di aver ricevuto.

(oppure)

La ditta/Sig. .... ha versato a favore del Comune di xxx la somma di € ..... (euro ..... ), pari ai X/10 (X decimi) del corrispettivo totale,

---

quale prima rata che il Comune di xxxx nella persona del Dirigente del Settore Area XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara di aver ricevuto.

La ditta/Sig ..... si obbliga a versare la restante somma pari ai X/10 (X decimi) del corrispettivo totale per € .....(euro .....), al Comune di xxxx in quattro rate semestrali di €.....(euro.....) ciascuna.

La prima scadrà il ..... e l'ultima scadrà il .....

Tale somma sarà maggiorata dell'interesse legale.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti la ditta/Sig..... presenta idonea fideiussione bancaria/assicurativa della banca xxx compagnia xxx n..... del ..... di € ..... (euro ..... ) (pari all'importo rateizzato oltre gli interessi legali) a favore del Comune di xxx che nella persona del Dirigente del Settore Area XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara di accettare. Nel caso di ritardo od omesso versamento delle singole rate la ditta/Sig. .... autorizza il Comune di xxx a disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di xxx avesse da sostenere.

La suddetta fideiussione è valida, fino al ..... , e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di xxx. La suddetta polizza è accertato dalle parti contraenti e da me NOTAIO/segretario che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di xxx.

La ditta .....potrà richiedere la riduzione della stessa Polizza dopo il pagamento del corrispettivo - capitale + interessi – delle rispettive rate o saldare in ogni momento il debito con il Comune di xxx con la corresponsione della residua quota capitale e del rateo di interessi maturato.

La ditta ha inoltre versato la somma di € xxxx, ad estinzione di ogni sanzione prevista dalla previgente convenzione stipulata tra la ditta e il comune di xxx.

## **ARTICOLO 2**

La durata della presente convenzione viene fissata in anni 5 (cinque), a decorrere dalla data di stipula, ai sensi dell'art. 11, comma 1 della Legge 12/12/2002 n° 273.

Eventuale - Per chi non ha ancora realizzato l'opera: Entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione la ditta si impegna ad avviare la costruzione

---

dell'opificio e si impegna a terminarlo entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio lavori. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di usabilità.

Il mancato rispetto della suddetta clausola comporta la risoluzione della presente convenzione, e quindi la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento dell'assegnatario. L'area oggetto della originaria concessione e le opere su di essa realizzate verranno in tal caso acquisite al patrimonio del Comune che le utilizzerà ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del Piano degli insediamenti produttivi.

Scaduto il termine di 5 (cinque) anni, il proprietario dell'immobile non ha altri obblighi per la cessione e la locazione dell'immobile, che è nella sua piena ed esclusiva disponibilità, salvo il rispetto della destinazione urbanistica della Zona.

La proprietà dell'immobile non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi alla stipula della presente convenzione.

### **ARTICOLO 3**

Si conviene inoltre che:

1. l'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù passive ed attive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso, ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.
2. il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto é tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere.
3. Il possesso e godimento di quanto in contratto si consegue dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi;
4. il Comune di xxxx rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.



---

#### **ARTICOLO 4**

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA, ai sensi dell'art. 3 comma 60 della Legge 23/12/96 n° 662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico dell'acquirente, che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge, se presenti.

---

### 7.3. Bozza di comunicato stampa

Comune di xxxx

bozza

Comunicato stampa

***I proprietari di manufatti industriali in area Pip X loc. xxx potranno fare domanda per trasformare il diritto temporaneo di superficie in piena proprietà***

*Informazioni all'ufficio Pip, in via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (tel. \_\_\_\_\_), martedì e giovedì dalle 09.30 alle 13.30*

I proprietari superficiali di manufatti industriali facenti parte di fabbricati costruiti in area Pip 1 loc. xxxx potranno trasformare tale diritto in un diritto di piena proprietà.

Fra il Comune e i proprietari verranno stipulate nuove convenzioni in base ai criteri stabiliti dalla legge n. 273 del 2002 e in cambio di un corrispettivo, anch'esso stabilito per legge, che prevede condizioni particolarmente favorevoli rispetto ai prezzi di mercato.

**La proposta del Comune è da intendersi come facoltativa per gli imprenditori interessati, i quali sono liberi di accettarla o respingerla secondo la propria convenienza.**

Chi fosse interessato può ritirare il modulo per la domanda, oppure ottenere maggiori informazioni, presso l'ufficio Pip, in via xxxx, negli orari \_\_\_\_\_ (tel. \_\_\_\_\_). Il modulo può anche essere scaricato on-line sul sito del Comune di xxxxx, all'indirizzo \_\_\_\_\_.

---

## 7.4. Modello di domanda di richiesta di preventivo non vincolante

AL COMUNE DI xxx

c.a. DIRIGENTE AREA XX

xxxxx

OGGETTO: Area compresa nel Piano per Insediamenti Produttivi, in località .....

Richiesta per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nulla osta all'acquisto.

Il  
sottoscritto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_  
(Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, residente in

\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), Via  
\_\_\_\_\_, n.

\_\_\_\_\_ quale legale rappresentante della Società....., proprietaria dell'immobile realizzato sul lotto.....sublotto.....facente parte dell'area compresa nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di ....., ceduta dal Comune di xxxx in diritto di superficie per 99 anni con atto convenzionale rep. n. .... del ....., a rogito ....., con la presente

### CHIEDE

alla S.V. la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971, in diritto di proprietà.

---

Al riguardo fa presente:

- che il terreno di seguito descritto è stato, in origine, concesso in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di xxxxx alla Società/Ditta. .... con convenzione, a rogito del Notaio ....., n. .... di rep. del .....
- che l'immobile e relative pertinenze per il quale viene richiesta la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà insiste su un'area di mq. .... che forma il sublotto..... del lotto.....;
- che, in particolare, la competenza millesimale riferita al sublotto sopra indicato risulta pari a ....., come si evince dalla specifica tabella fornita a Codesto Comune;
- che l'unità immobiliare stessa è posta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di xxx come segue:

FOGLI O	PARTICELL A	SUB	CL	DESTINAZION E	VANI	MQ.	R.C.

1. che l'unità immobiliare è stata successivamente acquistata con atto del Notaio .....di ....., in data ....., Rep. n. ...., Raccolta n....., registrato a .....il ..... al n. ....;
2. che la stessa unità immobiliare é attualmente destinata a .....

- 
3. che il sottoscritto si riserva di confermare la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà una volta conosciuta la valutazione del corrispettivo determinato.

Ogni comunicazione in merito dovrà essere inviata a:

Signor.....

.....

Via

.....,

n. ....

CAP ....., località....., Comune di  
..... (.....).

Distinti saluti

....., li .....

.....

**N.B.** – I dati forniti con il presente modello saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle pratiche attinenti al procedimento in oggetto e saranno trattati conformemente a quanto previsto dal D.lgs 30.6.2003 n. 196.

**ALLEGATI:**

Copia della convenzione n. .... del ....., a rogito Notaio .....

Certificato di Agibilità

Copia dell'eventuale ultimo atto di compravendita.

Tabella millesimale riferita al sublotto interessato dalla presente richiesta

Visura catastale aggiornata

Codice fiscale e fotocopia del documento di identità del soggetto richiedente

---

**Formez PA**

Centro servizi, assistenza, studi e formazione  
per l'ammodernamento delle PA

*Viale Marx 15, 00137 Roma*

[www.formez.it](http://www.formez.it)

Area Comunicazione e Servizi al Cittadino

Responsabile della Linea di Attività 2. "Diffusione di  
best practice di spending review": Rita Pastore

*tel. 06/84892613*

[rpastore@formez.it](mailto:rpastore@formez.it)

*Realizzato da DAEDALA s.r.l.- Pesaro nel mese di ottobre  
2014*

*Pubblicazione non in vendita*