



Cascina per IL PATRIMONIO PUBBLICO

Cerca...

- [CATEGORIE \(/\)](#)
- [IL COMUNE \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP\)](#)
- [SERVIZI ONLINE \(/INDEX.PHP/SERVIZI-ONLINE\)](#)
- [HOME \(/\)](#)

[LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE E PATRIMONIO \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/LAVORI-PUBBLICI-E-PATRIMONIO\)](#)

Lavori Pubblici (/index.php/categorie/lavori-pubblici-e-patrimonio)

— [Normativa di Settore \(http://www.avcp.it/portal/public/classic/AttivitaAuti Atti della Autorità \(http://www.avcp.it/portal/public/classic/AttivitaAuti](#)
— [Informazioni per professionisti ed imprese \(/index.php/patrimonio/2013-02-06-16-46-19/informazioni-per-le-imprese\)](#)
— [Piste Ciclabili \(/index.php/patrimonio/2013-02-06-16-46-19/piste-ciclabili\)](#)
— [PAES \(/index.php/patrimonio/2013-02-06-16-46-19/paes\)](#)

Servizio manutenzioni (/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/richesta-autorizzazione-per-alterazione-suolo-pubblico)

— [Manomissione suolo pubblico \(/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/richesta-autorizzazione-per-alterazione-suolo-pubblico\)](#)
— [Modulistica per manomissione suolo pubblico \(/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/richesta-autorizzazione-per-alterazione-suolo-pubblico/modulistica-per-manomissione-suolo-pubblico\)](#)

Gestione verde pubblico (/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/gestione-verde-pubblico)

— [Servizio taglio erba \(/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/gestione-verde-pubblico/servizio-taglio-erba\)](#)

Arredo urbano e segnaletica (/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/arredo-urbano-e-segnaletica)

— [Installazione dissuasori di sosta \(/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/arredo-urbano-e-segnaletica/installazione-dissuasori-di-sosta\)](#)
— [Installazione specchi parabolici \(/index.php/patrimonio/servizio-manutenzioni/arredo-urbano-e-segnaletica/installazione-specchi-parabolici\)](#)
— [Segnalazione guasti e disservizi \(http://cascina.intellimaker.it/template/RES-01G/Cascina/inserimento.aspx\)](#)

Protezione Civile (/index.php/patrimonio/protezione-civile/piano-protezione-civile)

— [Piano Protezione Civile \(/index.php/patrimonio/protezione-civile/piano-protezione-civile\)](#)
— [Centro funzionale di monitoraggio meteo idrologico-idraulico della Regione Toscana \(http://www.cfr.toscana.it/index.php?LUU=1\)](#)
— [Delibera di Giunta Regionale n. 395 del 7/4/2015 \(/index.php/patrimonio/protezione-civile/delibera-di-giunta-regionale-n-395-del-7-4-2015\)](#)

Servizi cimiteriali (/index.php/patrimonio/servizi-cimiteriali/informazioni)

— [Informazioni \(/index.php/patrimonio/servizi-cimiteriali/informazioni\)](#)

[cimiteriali/tariffe\)](#)

Patrimonio
[\(/index.php/patrimonio/patrimonio/normati](#)
[di-riferimento\)](#)

[Normativa di riferimento](#)
[/index.php/patrimonio/patrimonio/normativa-di-](#)
[riferimento\)](#)

[Trasformazione del diritto di superficie in](#)
[diritto di proprietà](#)
[/index.php/patrimonio/patrimonio/trasformazion-](#)
[del-diritto-di-superficie-in-diritto-di-proprietà\)](#)

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Premessa

(#premessa)A chi si rivolge

(#a chi si rivolge)Perché è vantaggioso acquistare la proprietà

**(#vantaggioso)Quanto costa ottenere la trasformazione del diritto di
superficie in diritto di proprietà**

**(#quanto costa)Quanto costa ottenere l'eliminazione dei vincoli sul
prezzo di alienazione e sui canoni di locazione**

(#rimozione)Costi da sostenere

(#costi)Indicazioni pratiche

(#indicazioni)Modulistica

(#modulistica)Schema riepilogativo (#schema)

PREMESSA

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

In particolare, con la modifica del comma 46, dell'articolo 31 della legge 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge 7 agosto 2012, n.135, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), è stato ridotto da 30 a 20 anni, diminuito, inoltre, del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione.

La suddetta disposizione normativa produce effetti di notevole importanza per i titolari degli alloggi in quanto non soltanto riduce il periodo di validità della nuova convenzione ma, di fatto, nel caso di alloggi acquisiti da 20 anni e oltre, gli interessati che approfitteranno di tale opportunità avranno la possibilità, fin da subito, di acquisire l'esclusiva proprietà dell'area senza più alcuna limitazione al libero godimento del bene in termini commerciali.

L'Amministrazione Comunale, con le deliberazioni di G.C. n. ____ del ____ e Deliberazione C.C. n. ____ del ____, ha approvato i criteri per l'attuazione di quanto sopra.

A CHI SI RIVOLGE

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
 Potranno richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

Contestualmente alla suddetta trasformazione, i medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione possono essere richiesti dai soggetti precedentemente indicati che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o che siano proprietari di alloggi già concessi in diritto di proprietà (a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

PERCHÈ È VANTAGGIOSO ACQUISTARE LA PROPRIETÀ

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

QUANTO COSTA OTTENERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO DI ALIENAZIONE E SUI CANONI DI LOCAZIONE

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

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

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

$V_{trasf} = 60\% V_{Area}$ = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;

$V_{Area} = [(S * if) * V_{Oss. mm. e ii.} * 20\% / hv]$ = Valore di stima dell'area edificata;

S = Superficie oggetto di trasformazione;

if = indice fabbricabilità di zona come da Regolamento Urbanistico (RU);

hv = altezza virtuale pari a 3,00 ml;

$V_{Oss. mm. e ii.}$ = Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 dell'art. 31 della L. 98/1998.

Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, pari ad una

superficie in diritto di proprietà [VTrasf.def.], è determinato sulla base della seguente formula:

$$V\text{Trasf.def.} = [(V\text{trasf} - C_p\text{FOI}) * Q0/00] * P\%$$

dove

$$P\% = -0,133 N2 + 0,667 N + 100,$$

N = numero di anni trascorsi dalla data del primo trasferimento dell'unità immobiliare in esame (> di 5)

COSTI DA SOSTENERE

Ciascun soggetto che accetti la proposta formulata dal Comune dovrà:

- pagare il corrispettivo calcolato dal Comune di Cascina come sopra detto in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio per la procedura prescelta;
- corrispondere le spese relative alla stipula dell'atto e quelle eventualmente previste a titolo di rimborso spese di istruttoria (se stabilite con apposita deliberazione di Giunta comunale).

INDICAZIONI PRATICHE

La richiesta di quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli deve essere presentata in forma scritta all'Ufficio Protocollo del Comune di Cascina, indirizzata al Sindaco ed al Servizio Gestione del Patrimonio, Inventario ed Espropri, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dall'U.O.C. Patrimonio, reperibile presso la stessa U.O.C., presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, nonché scaricabile dal sito web del Comune.

Per effettuare le richieste di quantificazione o aderire alla proposta del Comune, non è necessario che tutti i condomini di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri.

La richiesta non è vincolante in alcun modo per il soggetto interessato; diviene tale solo in seguito alla formale accettazione della proposta formulata dall'Amministrazione comunale.

L'interessato che vorrà aderire alla stessa dovrà trasmettere al Comune la propria accettazione (utilizzando la relativa modulistica) comunicando anche il nominativo del notaio che sarà incaricato della stesura dell'atto di trasformazione /rimozione dei vincoli.

Chi decide di non aderire alla proposta formulata dal Comune rimane nella situazione attuale con le medesime condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra Comune e cooperativa o impresa che ha realizzato l'edificio.

La trasformazione del diritto potrà comunque avvenire successivamente, in qualunque momento, previa rideterminazione degli importi dovuti al momento della nuova richiesta.

La proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli può essere formulata anche d'ufficio.

- Richiesta determinazione prezzo di alienazione/canone di locazione
- Richiesta determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà/rimozione vincoli sul prezzo di alienazione e canone di locazione
- Accettazione proposta per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà/rimozione vincoli sul prezzo di alienazione e canone di locazione

**MODULO RICHIESTA
DETERMINAZIONE**
**PREZZO DI
CESSIONE/CANONE DI
LOCAZIONE**

/images/stories/Bandi/RICHIESTA_PREZZO_CESSIONE_2014_07_21.pdf
**MODULO RICHIESTA
CORRISPETTIVO**
TRASFORMAZIONE DIR.
SUPERFICIE IN DIRITTO
PROPRIETÀ/RIMOZIONE
VINCOLI SUL PREZZO DI
CESSIONE/CANONE DI
LOCAZIONE

/images/stories/Bandi/Richiestatrasformazione_vincoli_2014_07_21.pdf
SCHEMA RIEPILOGATIVO

| TIPO DI CONVENZIONE | SITUAZIONE | COSA SI PUÒ CHIEDERE | COSA DEVE ESSERE FATTO | VANTAGGI |
|---|--|---|---|--|
| Il Soggetto è proprietario superficario del proprio alloggio. | Non sono ancora decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio | Non può essere richiesta né la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà né la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e di locazione dell'alloggio. | Aspettare il decorso dei cinque anni | ----- |
| Il Soggetto è proprietario superficario del proprio alloggio. | Sono già decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio. Permangono i vincoli del prezzo massimo di alienazione e di canone di locazione | <u>Se sono trascorsi meno di venti anni</u> dalla stipula della convenzione originaria può essere richiesta: <ul style="list-style-type: none"> • La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; • La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione. | Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione dei corrispettivi ex art. 31 commi 48 e 49 bis della L. 448/1998 da versare per la trasformazione e per la rimozione dei vincoli. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione e la rimozione dei vincoli | Il Soggetto può alienare/locare l'immobile in questione al prezzo di mercato |
| | | <u>Se sono trascorsi meno di venti anni</u> dalla stipula della | Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del | Il Soggetto acquisisce la proprietà piena dell'unità |

| TIPO DI CONVENZIONE | SITUAZIONE | COSA SI PUÒ CHIEDERE | COSA DEVE ESSERE FATTO | VANTAGGI |
|--|---|--|---|---|
| | | convenzione originaria può essere richiesta: • La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; [La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione non è obbligatoria]. | corrispettivo ex art. 31 comma 48 della L. 448/1998 da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulata una nuova convenzione con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione | immobiliare ma non può alienare /locare l'immobile in questione al prezzo di mercato prima della scadenza della nuova convenzione |
| | | <u>Se sono trascorsi almeno venti anni</u> dalla stipula della convenzione originaria può essere richiesta: • La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione è automatica ai sensi del comma 45, lett.a) dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss. mm. e ii.. | Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 48 della L. 448/1998 da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. | Il Soggetto acquisisce la proprietà piena dell'unità immobiliare e può alienare e/o locare l'immobile in questione al prezzo di mercato |
| Il Soggetto ha la piena proprietà del proprio alloggio avendo già provveduto a trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà mediante la stipula della c.d. | Non è ancora decorso il periodo di validità della convenzione stipulata al momento dell'avvenuta trasformazione. Permangono i vincoli del | Può essere richiesta la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione. | Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 da versare per la | Il Soggetto può alienare /locare l'immobile in questione al prezzo di mercato |

| TIPO DI CONVENZIONE | SITUAZIONE | COSA SI PUÒ CHIEDERE | COSA DEVE ESSERE FATTO | VANTAGGI |
|---------------------------|--|----------------------|---|----------|
| Convenzione 3ucalossi. | prezzo massimo di alienazione e di canone di locazione | | rimozione dei vincoli. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie | |

Assessorato ai Lavori Pubblici e Patrimonio:

Vice Sindaco **Giorgio
Catelani**

Segreteria:

Tel: 050719217 - 050719303

Fax: 050719216

Mail: gcatelani@comune.casci

(<mailto:gcatelani@comune.casci>)

Riceve:

Martedì dalle 15.00 alle 17.00

Giovedì dalle 10.00 alle 12.00

Uffici

Via Tosco Romagnola, 199

Responsabile: Arch. Elena Pugi

Mail:

epugi@comune.cascina.pi.it

(<mailto:epugi@comune.cascina.p>)

Tel: 050719276 (per

appuntamento)

Orario di apertura al

pubblico:

Martedì 9.00-13.00 e 15.00-

17.00

CATEGORIE (/)

[SCUOLA \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/SCUOLA\)](#) [CULTURA \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/CULTURA\)](#) [SOCIALE \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/SOCIALE\)](#) [EDILIZIA PRIVATA \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/EDILIZIA-PRIVATA\)](#)

[URBANISTICA E SIT \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/URBANISTICA\)](#) [AMBIENTE \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/CAT-AMBIENTE\)](#)

[LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/LAVORI-PUBBLICI-E-PATRIMONIO\)](#) [SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI E TRIBUTI \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/SERVIZI-ECONOMICI-E-TRIBUTI\)](#)

[ATTIVITÀ PROD. E COMM. SPORTELLLO TERRITORIO \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/ATTIVITA-PRODUTTIVE\)](#) [POLIZIA MUNICIPALE \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/POLIZIA-MUNICIPALE\)](#)

[ANAGRAFE - STATO CIVILE \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/SERVIZI-DEMOGRAFICI-ANAGRAFE\)](#) [SPORT E POLITICHE GIOVANILI \(/INDEX.PHP/CATEGORIE/SPORT-POLITICHE-GIOVANILI\)](#)

IL COMUNE (/INDEX.PHP/COMUNE-TOP)

[URP \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/URP\)](#) [BILANCIO \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/BILANCIO\)](#) [PERSONALE \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/PERSONALE\)](#)

[ELETTORALE E STATISTICA \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/ELETTORALE-E-STATISTICA\)](#) [UFFICI \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/UFFICI\)](#) [EVENTI E TERRITORIO \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/TERRITORIO\)](#)

[AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/AMMINISTRAZIONE-TRASPARENTE\)](#) [LEGALITÀ, PACE, SOLIDARIETÀ E PARI OPPORTUNITÀ \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/LEGALITA\)](#)

[ORGANI ISTITUZIONALI \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/ORGANI-ISTITUZIONALI\)](#) [POLITICHE \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/POLITICHE\)](#)

[DOCUMENTI \(STATUTO, REGOLAMENTI E MODULISTICA\) \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/STATUTO-COMUNALE\)](#) [BANDI E CONCORSI \(/INDEX.PHP/COMUNE-TOP/BANDI-E-CONCORSI\)](#)

SERVIZI ONLINE (/INDEX.PHP/SERVIZI-ONLINE)

[SERVIZI SCOLASTICI \(HTTPS://ESCHOOL.HYPERSIC.NET/ESCHOOLPORTAL/CASCINA.ASPX?MEID=332\)](#) [CALCOLO IMU E TASI \(HTTP://WWW.SEPI-PISA.IT/IUC_CASCINA\)](#)

[ALBO PRETORIO ON-LINE \(HTTP://ALBOONLINE.COMUNE.CASCINA.PI.IT/ULISS-E/HOME.ASPX\)](#)

[PORTALI SUAP \(/INDEX.PHP/ATTIVITA-PRODUTTIVE-SUAP/SPORTELLLO-TERRITORIO-IMPRESA/PORTALI-SUAP\)](#) [AUTOCERTIFICAZIONI \(HTTPS://WWW.COMUNE.CASCINA.PI.IT/PCCASCINA/HOME.ASPX\)](#)

[SEGNALAZIONE DISSERVIZI \(HTTP://CASCINA.INTELLIMAKER.IT/TEMPLATE/RES-01G-/CASCINA/INSERIMENTO.ASPX\)](#)

[INSERIMENTO CURRICULUM VITAE \(HTTP://CASCINA.INTELLIMAKER.IT/TEMPLATE/RES-01X-/INSERIMENTO%20CURRICULUM/INSERIMENTOCUR.ASPX\)](#)

[SPORTELLLO LAVORO \(HTTP://WWW.COMUNE.CASCINA.PI.IT/SPORTELLLOLAVORO/\)](#) [RESIDENZA SUBITO \(/INDEX.PHP/COMUNE-ANAGRAFE2/2013-05-10-15-39-34/RESIDENZA-SUBITO\)](#)

HOME (/)

Comune di Cascina - Corso Matteotti, 90 - 56021 Cascina (PI) - Tel. 050/719.111 - Fax 050/719.311 - Numero Verde 800/017.728 - P. IVA/C.F. 00124310509

PEC del Comune di Cascina (Posta Elettronica Certificata ai sensi della Legge 69 del 18/06/09):

Indirizzo: mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it (<mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it>)

le mail ordinarie saranno rifiutate automaticamente dal sistema informatico. Per informazioni [clicca qui \(/images/stories/oldcontent/PEC Comune Cascina.pdf\)](#)