



Unità di Direzione “Urbanistica e Gestione del Territorio”

DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- **il comma 45:** *“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.”;*
- **il comma 46:** *“Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e ss.mm., possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*
 - a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie ... 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.”;*
- **il 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.”;*

- il **comma 48**: “ *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello 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.*”;
- il **comma 49**: “*E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48*”;
- il **comma 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 superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico ...*”;

VISTA:

- la delibera di Consiglio Comunale del 4 febbraio 1999 n. 24 “*Legge 28 dicembre 1995, n. 549 e legge 23 dicembre 1996 n. 662 cessione di aree in proprietà già concesse in diritto di superficie*”;
- la delibera di Consiglio Comunale del 6 novembre 2006 n. 181 “*Riordino delle aree cedute con diritto di superficie alle cooperative edilizie nel piano di zona 167 comprensori E1-E2-E3 in località Cocuzzo Poggio Tre Galli*”, che stabilisce il riordino delle aree cedute in diritto di superficie alla cooperative edilizie nel piano di zona 167 comprensori E1-E2-E3 in località Cocuzzo Poggio - Tre Galli, limitando tale concessione alle sole aree del lotto edificatorio rendendo disponibili al Comune le aree appartenenti al lotto territoriale e destinate ad opere di urbanizzazione;
- la delibera di Consiglio Comunale del 20 aprile 2009 n. 38 “*Atto di indirizzo relativo alle convenzioni stipulate per assegnazione di lotti in diritto di proprietà ed in diritto di superficie nell'ambito di piani di zona scaduti o in aree esterne a piani di zona. Verifica dei requisiti dei soggetti occupanti alloggi e riordino aree non trasformate già concesse in diritto di superficie*”;
- la delibera del 31 gennaio 2019 n. 40 (Presa d'atto della Giunta Comunale degli esiti del censimento di cui all'Avviso al pubblico per l'acquisizione di possibili manifestazioni di interesse da parte di cittadini interessati alla trasformazione del diritto di superficie, delle aree sui cui insistono alloggi costruiti nei piani di zona di cui all'art. 10 della legge n. 167/1962 e ss.mm.ii., in diritto di proprietà) con la quale la Giunta ha dato incarico all'U.D. Assetto del Territorio per la predisposizione della proposta di deliberazione di Consiglio finalizzata alla trasformazione delle diritto superficie delle aree ubicate nella zona di Poggio Tre Galli e Macchia Romana;

DATO ATTO che a seguito della pubblicazione dell'Avviso esplorativo sopra richiamato sono pervenute n. 504 adesioni “non vincolanti” da parte degli intestatari di diritti di superficie in Aree PEEP;

PRESO ATTO che gli immobili costruiti nei Piani di Zona di cui all'art. 10 della Legge n. 167/1962 hanno subito nel corso del tempo, rispetto alle originarie condizioni dei Piani Attuativi, trasformazioni urbanistiche a seguito delle seguenti delibere di Consiglio Comunale:

- a) n. 111 del 21 marzo 1990 avente ad oggetto: “*Art. 9 (zona B) delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale di P.R.G.. Criteri per la trasformazione dei Piani Porticati in località Poggio Tre Galli*”, con cui si approvavano i criteri di trasformazione di detti piani porticati, costituenti “Unità Minima d'intervento” (U.M.I)”;
- b) n. 93 del 27 luglio 1993 avente ad oggetto: “*Realizzazione di box macchina in località Poggio Tre Galli ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. e dell'art. 34 della legge 865/1971*” con cui si dava la possibilità alle Cooperative di realizzare un manufatto a destinazione box macchina.

CONSIDERATO che, pur nelle more del riordino delle aree cedute in diritto di superficie alle cooperative, già previsto con la citata delibera n. 181/2006, si rendono disponibili al Comune le aree appartenenti al lotto territoriale e destinate ad opere di urbanizzazione e che, quindi, l'area da cedere in proprietà, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze prevista dai commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/1998, corrisponde alla sola area di sedime e di pertinenza di detti fabbricati.

RITENUTO oltremodo opportuno, tanto per l'Amministrazione Comunale quanto per i cittadini interessati, proporre a mezzo di apposito regolamento:

1. la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie concesso su aree comunali rientranti nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (Aree PEEP), così da trasformare il diritto di superficie sugli alloggi e sulle relative pertinenze ivi costruiti in diritto di piena proprietà;
2. la rimozione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 35 della legge 865/1971 relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze nonché del canone massimo di locazione.

DATO ATTO che

- la piena proprietà dell'alloggio e delle relative pertinenze edificati in diritto di superficie si acquisisce a seguito di stipula di atto pubblico, con cessione pro-quota da parte del Comune dell'area su cui insiste il fabbricato, a seguito del pagamento del corrispettivo dovuto, calcolato sulla base delle quote millesimali relative alle unità immobiliari;
- l'atto da stipularsi ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si sostanzia, da un lato, come concessione, cioè provvedimento amministrativo inteso a consentire il trasferimento ai titolari delle singole unità immobiliari del diritto reale di nuda proprietà del quale il Comune è titolare e, dall'altro, come contratto, cioè come negozio giuridico traslativo della nuda proprietà in capo ai proprietari superficiali delle singole unità immobiliari;

ATTESO che:

- il Dirigente dell'Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio" ha predisposto, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 448/1998, l'allegata proposta regolamentare avente ad oggetto: *"Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree PEEP"*;
- in detto Regolamento sono individuati, scopi, soggetti abilitati, modalità di adesione e criteri di calcolo e di corresponsione del corrispettivo dovuto dagli interessati;

STABILITO che, nell'ambito della procedura oggetto della presente regolamentazione, all'acquirente spetti produrre:

1. l'identificazione, tramite data, numero di repertorio e soggetto rogante, della convenzione stipulata fra il Comune e l'impresa costruttrice o cooperativa, come risulta dall'atto di acquisto o assegnazione dell'immobile;
2. l'indicazione della quota millesimale relativa alle unità immobiliari oggetto di trasformazione in proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, come attestata dall'amministratore di condominio con propria dichiarazione sostitutiva di atto notorio e come risultante dalla tabella condominiale di proprietà generale "Tabella A";
3. idonea documentazione attestante il pagamento degli oneri di concessione del diritto di superficie da portare in detrazione ai fini del calcolo del corrispettivo dovuto.

CONSIDERATO che la eterogeneità delle Aree PEEP concesse in diritto di superficie e l'inevitabile variabilità dei valori di mercato delle aree fabbricabili registrata nel corso degli anni, potrebbero portare, secondo i criteri di calcolo stabiliti nel Regolamento, a casi in cui il corrispettivo di trasformazione in proprietà e quello di rimozione dei vincoli convenzionali risutino negativi o comunque non congrui rispetto al vantaggio concesso dall'Amministrazione;

RITENUTO:

- di prevedere, a fronte del vantaggio comunque concesso agli attuali superficiali, un importo minimo dovuto per ogni istanza pari ad € 2.000,00 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e ad € 1.000,00 per la rimozione dei vincoli convenzionali, da

- applicarsi nel caso in cui il corrispettivo calcolato ai sensi delle disposizioni regolamentari sia negativo o inferiore a detti importi;
- di stabilire che tutte le spese notarili, di registrazione o che si dovessero rendere necessarie per la chiusura del procedimento, sono a carico del richiedente;
- di prevedere la corresponsione di diritti di istruttoria nella misura di **€ 100,00** per ciascuna istanza.

VISTI

- l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*) e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 42 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 (*T.U. Enti Locali*) relativo alle competenze del Consiglio Comunale.



Per tutto quanto sopra premesso ed esposto, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si propone di adottare la seguente

DELIBERAZIONE

1. avvalersi della facoltà, prevista dall'articolo 31, commi 45 e seguenti della Legge 148/1998, di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (Aree PEEP), già concesse in diritto di superficie, prevedendo dietro pagamento di corrispettivo:
 - a) la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie relativo agli alloggi e alle relative pertinenze;
 - b) la rimozione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 35 delle legge 865/1971, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e relative pertinenze nonché del canone massimo di locazione;
2. approvare, ai fini di cui al precedente punto 1, il "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati in aree PEEP*", nel testo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. prevedere, a fronte del vantaggio comunque concesso agli attuali superficiari, un importo minimo dovuto per ogni istanza pari ad **€ 2.000,00** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e ad **€ 1.000,00** per la rimozione dei vincoli convenzionali, da applicarsi nel caso in cui il corrispettivo calcolato ai sensi delle disposizioni regolamentari sia negativo o inferiore a detti importi;
4. prevedere, altresì, la corresponsione di diritti di istruttoria nella misura di **€ 100,00** per ciascuna istanza;
5. dare atto che la trasformazione e la rimozione dei vincoli di che trattasi è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta da parte del Comune ai privati, potenzialmente interessati, proprietari delle unità abitative, i quali dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza;
6. definire che debbano essere a carico dell'acquirente:
 - a) l'identificazione, tramite data, numero di repertorio e soggetto rogante, della convenzione stipulata fra il Comune e l'impresa costruttrice o cooperativa, come risulta dall'atto di acquisto o assegnazione dell'immobile;
 - b) l'indicazione della quota millesimale relativa alle unità immobiliari oggetto di trasformazione in proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali, come attestata dall'amministratore di condominio con propria dichiarazione sostitutiva di atto notorio e come risultante dalla tabella condominiale di proprietà generale "Tabella A";
 - c) la produzione di idonea documentazione attestante il pagamento degli oneri di concessione del diritto di superficie da portare in detrazione ai fini del calcolo del corrispettivo dovuto;
7. dare mandato alla Giunta Comunale e ai competenti dirigenti di settore l'attuazione del presente deliberato e, in particolare:
 - a) alla Giunta, vista la notevole mole di lavoro da realizzare e per evitare che la presentazione di singole istanze renda oltremodo onerosa e dispersiva l'azione amministrativa non consentendo il rispetto dei termini procedurali, di approvare, su proposta dell'U.D. Urbanistica, un cronoprogramma delle attività da realizzare che contempli tutte le aree del territorio comunale interessato, nel numero minimo di due comparti per volta, partendo da

- quelli più datati urbanisticamente;
- b) al dirigente responsabile dell'Urbanistica di porre in essere le azioni di carattere tecnico consequenziali all'approvazione del presente atto, quali:
- la pubblicazione di specifici avvisi pubblici sulla base del cronoprogramma di cui alla precedente lettera a);
 - la verifica della titolarità dell'istante;
 - la verifica e applicazione della quota millesimale relativa alle unità immobiliari oggetto di richiesta;
 - il calcolo della quota di corrispettivo dovuto, distintamente per la trasformazione in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli;
 - la comunicazione ai richiedenti, entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, a mezzo lettera raccomandata o PEC, delle determinazioni assunte in ordine al corrispettivo dovuto;
 - la trasmettessione della pratica all'Ufficio Patrimonio del Comune per la prosecuzione del procedimento;
- c) al dirigente responsabile del Patrimonio di provvedere:
- all'acquisizione delle adesioni alla procedura;
 - alla gestione dei pagamenti relativi ai corrispettivi calcolati dall'Ufficio Urbanistica;
 - alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie e di rimozione dei vincoli convenzionali;
 - all'aggiornamento dello stato patrimoniale dell'Ente;
8. di dare atto che non sono previste spese a carico dell'Amministrazione e che gli introiti derivanti dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e dalla rimozione dei vincoli convenzionali sono previsti nell'Accordo denominato "Patto per Potenza", sottoscritto dal Comune con la Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 17.11.2023, quale misura diretta a contribuire al riequilibrio finanziario e strutturale dell'Ente;
9. di dare pubblicità al presente atto tramite pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e, mediante apposito avviso, sul sito Web dell'Ente;
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 dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Decreto Legislativo 267 del 2000

Potenza, 12 marzo 2025

<p align="center">IL DIRIGENTE U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio" <i>(Dott. Claudio A. Mauro)</i></p> <hr/> <p align="center">MAURO CLAUDIO ANTONIO 2025.03.12 12:43:11</p> 	<p align="center">L'ASSESSORE all'Urbanistica - Lavori Pubblici - Condonò -</p> <p align="center">Ricostruzione</p> <p>Firmato digitalmente da: Enrico Torlo</p> <p>Firmato il 12/03/2025 18:31 Seriale Certificato: 3093537 Valido dal 11/12/2023 al 11/12/2026 Info Camera DataEad Electronic Signature CA</p> 
--	--


IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Claudio Antonio MAURO





PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sugli alloggi e relative pertinenze realizzati in Aree PEEP ed eliminazione dei vincoli convenzionali

Sulla presente proposta, in ordine alla **regolarità tecnica** ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente parere:
FAVOREVOLE.

Potenza, 12 marzo 2025

IL DIRIGENTE
(dott. Claudio A. Mauro)

MAURO CLAUDIO ANTONIO

2025.03.12 11:41:30

OF MAURO CLAUDIO ANTONIO
CHIT
25.3.4 MAURO
25.3.4 MAURO ANTONIO
RSV2048612

Alla presente proposta, in ordine alla **regolarità contabile** ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (T.U. Enti Locali), si esprime il seguente parere:

Potenza, _____

IL DIRIGENTE
(dott. Vito Di Lascio)



COMUNE DI POTENZA
Unità di Direzione "Bilancio e Partecipate"

Parere di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione di Consiglio comunale avente ad oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sugli alloggi e relative pertinenze realizzate in aree PEEP ed eliminazione dei vincoli convenzionali".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, pervenuta al Servizio Finanziario in data 13/03/2025, giusta nota di prot. n. 0025657;

Dato atto che sono intercorse riunioni istruttorie tra gli Assessori e gli Uffici interessati dalla proposta di regolamento di cui trattasi;

Vista la nota di prot. n. 36978 dell'11/04/2025 a firma dell'U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio" aventi ad oggetto "Invito a dare seguito alla proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sugli alloggi e relative pertinenze realizzati in Aree PEEP ed eliminazione dei vincoli convenzionali";

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio", competente per materia, in data 12/03/2025;

Visti gli articoli 49 e 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali);

ESPRIME

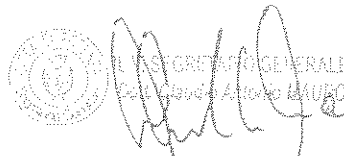
parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, segnalando quanto segue:

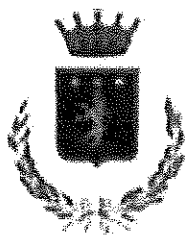
- 1) il Comune di Potenza si è impegnato a porre in essere, a decorrere dal 2025, in sede di attuazione delle misure previste dal Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale 20212-2041, alcune misure, tra le quali è ricompresa la realizzazione di entrate finanziarie rivenienti dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e delle relative pertinenze realizzate in aree PEEP ed eliminazione dei vincoli convenzionali;
- 2) la proposta di regolamento di cui trattasi prospetta un mero procedimento urbanistico-finanziario, in altri termini con il solo obiettivo di "fare cassa", per cui non si comprende la previsione regolamentare in base alla quale verrebbe interessato, nel procedimento amministrativo, l'Ufficio "Gestione e valorizzazione del Patrimonio", addirittura delegato all'acquisizione delle adesioni e alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica mediante i rogiti notarili, in quanto da questo procedimento non scaturiscono valorizzazioni del patrimonio comunale né l'inserimento e/o l'aggiornamento degli inventari e delle scritture economico-patrimoniali dell'Ente.

Potenza, 26 aprile 2025



Il Responsabile del Servizio Finanziario
dott. Vito Di Lascio





COMUNE DI POTENZA

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ
E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI
IMMOBILI REALIZZATI IN AREE PEEP**

Ai sensi dell'art. 31, commi 45 e succ., della legge 23 dicembre 1998, n. 448



Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del

V. SEGRETARIO GENERALE
Dott. Claudio Antonio MAURO

Articolo 1 - FINALITÀ E NATURA DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente regolamento è quello di consentire, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà oltre che la rimozione dei vincoli convenzionali sulle unità abitative e relative pertinenze realizzate in 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. 865/1971 (di seguito denominate "Aree PEEP").

Le disposizioni che seguono definiscono i criteri e il procedimento amministrativo diretti a consentire il trasferimento del diritto reale di nuda proprietà del quale il Comune è titolare sulle Aree PEEP concesse in diritto di superficie, in favore dei superficiari degli alloggi e delle relative pertinenze ivi realizzate, i quali, con la stipula di specifico atto pubblico oneroso, potranno acquisirne la piena proprietà e/o affrancarsi dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

L'adesione al presente Regolamento è su base volontaria e di parte, pertanto non vincolante in alcun modo per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito dei vari PEEP non verrà posta in essere nessuna modifica al regime giuridico delle assegnazioni già effettuate per tutti quegli assegnatari che non intendano aderire alle proposte disciplinate dal presente Regolamento. In questo caso rimangono invariati tutti i patti e le condizioni regolati dalle convenzioni originariamente stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le cooperative e imprese assegnatarie delle Aree PEEP, ivi compresa, alla scadenza del termine previsto per il diritto di superficie, l'accessione in favore del Comune delle unità immobiliari assegnate ai superficiari che non abbiano aderito alla proposta di trasformazione.

Articolo - 2 SOGGETTI ABILITATI

- 1) Trasformazione del diritto di superficie in proprietà: possono ottenere la cessione in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze realizzati in Aree PEEP le persone fisiche titolari di diritto di superficie sulle stesse;
- 2) Rimozione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 35 della Legge 865/1971: possono affrancarsi dai limiti convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze realizzate in aree PEEP,

nonché del canone massimo di locazione delle stesse, le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali su detti beni immobili.

Articolo 3 - MODALITÀ DI ADESIONE

Le domande di trasformazione in piena proprietà degli alloggi e relative pertinenze realizzati in Aree PEEP già concesse in diritto di superficie e/o di rimozione dei limiti previsti nelle convenzioni dovranno essere predisposte secondo le modalità riportate al successivo articolo 5.

L'istanza dovrà pervenire al Comune di Potenza - Ufficio Urbanistica - tramite PEC ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta di integrazione per l'acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti; la richiesta formale interrompe il termine del procedimento che è stabilito in 90 giorni e che riprenderà a decorrere dalla data di trasmissione delle integrazioni richieste.


L'ufficio Urbanistica procederà alla verifica della titolarità dell'istante e al calcolo della quota di corrispettivo afferente l'unità immobiliare oggetto di richiesta, distintamente per la trasformazione in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli, previa verifica e applicazione della relativa quota millesimale di proprietà. Entro 90 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, l'Ufficio Urbanistica comunicherà ai richiedenti, a mezzo lettera raccomandata o PEC, le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto, provvedendo, contestualmente, a trasmettere la pratica all'Ufficio Patrimonio del Comune per la prosecuzione del procedimento.

Entro i 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione, a pena di decadenza dell'istanza, il richiedente dovrà dichiarare su apposito modulo indirizzato all'Ufficio Patrimonio del Comune la propria adesione, il nome del Pubblico Ufficiale Rogante scelto e la modalità di pagamento individuata secondo quanto previsto al successivo articolo 6.

Articolo - 4 CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo - 4a TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà é calcolato sulla base di quanto previsto dal vigente articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, che così recita:

 IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Claudio Antonio MAURO

"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 N.327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal 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."

Il richiamato comma 1 dell'articolo 37 del succitato Testo Unico stabilisce inoltre che *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento."*

In applicazione di dette norme, pertanto, il valore di esproprio viene abbattuto al 60% e depurato degli oneri di concessione del diritto di superficie.

La formula per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà risulta quindi la seguente:

$$\text{Cc48} = (60\% \text{ Vv} - \text{Co})$$

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, legge n. 448/1998

Vv = valore venale area

Co = importo rivalutato degli oneri di concessione del diritto di superficie pagati

La comprova del pagamento degli oneri di concessione del diritto di superficie (Co) è a carico dei richiedenti che, a tal fine, dovranno produrre idonea documentazione. Ai sensi del comma 49 del citato art. 31 della legge 448/98, è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai superficiari, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione ai fini del calcolo del corrispettivo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Per la determinazione del Valore Venale delle aree si fa riferimento al valore di mercato al metro quadrato dei fabbricati di nuova costruzione aventi le stesse caratteristiche e ubicazione di quelli oggetto di trasformazione, stimando nella misura del 20% l'incidenza del valore dell'area rispetto a quella del fabbricato.

Tenuto conto della finalità dell'operazione, si ritiene inoltre di poter considerare quale valore venale di riferimento dei fabbricati i valori medi, riferiti alle abitazioni di tipo civile

Il corrispettivo, così calcolato, sarà rapportato alla quota millesimale relativa alle unità immobiliari oggetto di trasformazione in proprietà, come risultante dalla tabella condominiale di proprietà generale "Tabella A" nella quale, ai sensi del vigente Codice Civile, sono considerate tutte le unità immobiliari esistenti nell'edificio.

L'importo dovuto a titolo di corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie non potrà comunque essere inferiore ad € 2.000,00 per ciascuna istanza.

Articolo 4b - RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI

Al fine di determinare la riduzione del corrispettivo si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

Cc48 = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, come determinato al precedente articolo 4a;

QM = Quota millesimale relativa alle unità immobiliari

ADC = Numero di anni di durata della convenzione

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

Nel caso di convenzione in cui non sia previsto un termine di durata, si farà riferimento come numero di anni di durata della convenzione a 30 anni.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

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

L'importo dovuto a titolo di corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali non potrà comunque essere inferiore ad € 1.000,00 per ciascuna istanza.

Articolo 5 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati ad aderire alla proposta dell'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze realizzati in aree PEEP e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali, come disciplinate dal presente Regolamento, dovranno presentare apposita istanza al Comune in forma cartacea, direttamente presso il Protocollo Comunale ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero in modalità digitale a mezzo posta elettronica certificata (pec), utilizzando l'allegato modello **Mod.1: "Domanda per la trasformazione del**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Claudio Antonio MAURO



“normali”, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicata dall'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile).

Al fine di pervenire alla determinazione del valore dell'area su cui sorgono i fabbricati in funzione dei metri cubi (mc) ivi realizzati, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto dell'altezza virtuale di 3 mt, incrementata del 15% (così da includere le parti accessorie).

Considerando un rapporto 3mc/mq, si determina un valore unitario per metro cubo che, incrementato del 15% per le parti comuni, box ed accessori, determina il valore totale per mc di volumetria assegnata all'area.

Si riporta di seguito, a solo titolo esemplificativo, una tabella di calcolo del valore venale dell'area che assume come riferimento l'ultimo Valore OMI disponibile relativo al primo Semestre 2024; il VALORE VENALE sarà di volta in volta calcolato prendendo come riferimento l'ultimo dato disponibile al momento della richiesta.

Valore Medio OMI 2024 Zona D2 - I sem. mq	€ 1.150,00	
Rapporto mq/mc	Valore € 1.150,00/3	€ 383,33
Incremento valore 15% (parti comuni box)		€ 57,50
Valore €/mc + incremento 15%		€ 440,83

Determinato, come nell'esempio sopra riportato, il valore per ogni mc di volume edificato su ciascuna area, si può quantificare il valore del fabbricato realizzabile su ogni comparto e, successivamente, ottenere il VALORE VENALE DELL'AREA (VV) applicando un tasso d'incidenza del valore dell'area nella misura del 20% rispetto al valore del fabbricato:

$$\text{VV (Valore venale)} = ((\text{OMI}/3 + \text{OMI}/3 \times 15\%) \times \text{VOLUME REALIZZATO}) \times 20\%$$

OMI = Valore venale medio riferito alle abitazioni di tipo abitazioni civili, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile);

OMI/3 = Coefficiente di ragguaglio 3mc/mq;

OMI/3 X 15% = Incidenza delle parti comuni ed accessorie - coefficiente di ragguaglio da applicare al valore al metro cubo, pari al 15%;

(Valore venale) = Incidenza del valore dell'area sul fabbricato pari al 20% da calcolarsi sul valore del fabbricato determinato sulla base dei parametri precedenti.

diritto di superficie in diritto di proprietà su area PEEP e contestuale rimozione dei vincoli convenzionali". L'istanza dovrà essere corredata dal versamento delle spese istruttorie quantificate in € 100,00 per ogni istanza.

L'istruttoria delle domande e la quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali è di competenza dell'Ufficio Urbanistica che provvederà, nel termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, a comunicare agli interessati le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e al prosieguo del procedimento, secondo quanto previsto al precedente articolo 3, provvedendo contestualmente alla trasmissione all'Ufficio Patrimonio della documentazione relativa a ciascuna istanza accolta, ai fini della gestione del pagamento dei corrispettivi dovuti e della stipula dell'atto pubblico di cui, rispettivamente, ai successivi articoli 6 e 7.

Articolo 6 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Tutti i versamenti devono essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a mezzo bonifico su conto corrente intestato al Comune di Potenza e trasmessi in copia al notaio rogante, il quale ne farà espressa menzione nell'atto di stipula.

La stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o di rimozione dei vincoli convenzionali potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero importo stabilito, secondo le modalità di seguito indicate.

Il pagamento del corrispettivo potrà avvenire:

1. in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, di cui al precedente articolo 3, di accettazione da parte dell'interessato del corrispettivo dovuto, senza aggravio di interessi;
2. in due rate, solo per corrispettivi superiori a € 5.000,00, con le seguenti modalità:
 - una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta accettazione da parte dell'interessato, senza aggravio di interessi;
 - una seconda rata pari al restante 70% del corrispettivo dovuto entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuta accettazione da parte dell'interessato, oltre interessi legali calcolati dal 1° giorno successivo alla scadenza della prima rata fino alla data ultima prevista per la corresponsione della seconda.

Articolo 7 - STIPULA ATTO PUBBLICO

L'adesione alle proposte disciplinate dal presente Regolamento, ai fini della


IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Claudio Antonio LAURO

trasformazione in proprietà del diritto di superficie e/o la rimozione dei vincoli convenzionali su aree PEEP, verrà formalizzata, ai sensi del citato comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998, attraverso stipula di atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. Trattasi di atto che si sostanzia, da un lato, come concessione, cioè provvedimento amministrativo inteso a consentire il traferimento ai titolari delle singole unità immobiliari del diritto reale di nuda proprietà del quale il Comune è titolare e, dall'altro, come contratto, cioè come negozio giuridico traslativo della nuda proprietà in capo ai proprietari superficiali delle singole unità immobiliari.

La sottoscrizione degli atti per conto dell'Amministrazione Comunale di Potenza è di competenza del Dirigente dell'Ufficio Patrimonio e la stipula avverrà presso la sede Comunale.

L'ufficiale rogante è scelto dal proprietario richiedente e tutte le spese inerenti e conseguenti sono a suo carico. La stipula dell'atto notarile dovrà essere effettuata solo dopo l'avvenuto versamento del 100% del corrispettivo. La mancata stipula dell'atto non comporta la decadenza della pratica.

Articolo 8 - ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul portale della Trasparenza del Comune.

MOD 1

Domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei vincoli convenzionali su alloggi e relative pertinenze in area PEEP

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ residente in via _____
n. _____ cap _____ località _____
prov. _____ quale titolare del diritto di superficie sull'alloggio e sulle relative pertinenze
distinti al Catasto Urbano del Comune di Potenza al Foglio _____ Part. _____
Sub _____ (riportare tutti i subalterni posseduti), facenti parte dell'area
compresa nel PEEP denominato _____, ceduta dal
Comune di Potenza in diritto di superficie con atto di convenzione rep. n. _____ del
_____ a rogito Notaio _____, con la presente

CHIEDE

ai sensi degli articoli 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n. 488 e secondo quanto stabilito dal "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP*",

- ☐ il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP, ai fini del trasferimento da parte del Comune della nuda proprietà relativa al su richiamato alloggio e relative pertinenze;
- ☐ il calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse di cui alla convenzione stipulata;

Al riguardo, il sottoscritto fa presente di aver preso visione del "*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP*" e che lo stesso si riserva di confermare la presente richiesta una volta conosciuta la valutazione del corrispettivo determinato.

Ogni comunicazione dovrà essere inviata a:

Sig. _____ via _____ n. _____ CAP _____
Comune di _____ (_____) Telefono _____
e-mail _____ pec _____



IL V. SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIUSEPPE ANTONIO MAURO

Si allega:

- Fotocopia del documento di identità;
- Copia del versamento di € 100/00 per spese istruttorie eseguito sul c/c postale n. **232850** intestato a "Comune di Potenza Servizio Tesoreria" - causale "Istanza trasformazione diritto di superficie in proprietà e rimozione vincoli convenzionali" - IBAN: **IT92U 07601 04200 000000232850**;
- Copia della convenzione per la concessione del diritto di superficie e attestazione dei relativi oneri versati;
- Tabella millesimale.

Distinti saluti

Il Richiedente

_____, li _____

Informativa privacy ai sensi del Regolamento 679/2016/UE

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Potenza saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Potenza.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.potenza.it

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO Qualifica Group Srl

P.IVA 09537471212

Via di Vermicino, 186

CAP 80027

Comune Frattamaggiore (NA)

Nominativo del DPO Enrico Ferrante