



COMUNE DI NICOSIA  
Provincia di Enna

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE  
DEI VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE  
AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448,  
ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI  
(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 10 aprile 2018)**

**INDICE**

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Campo di applicazione
- Art. 3 Definizioni
- Art. 4 Beneficiari
- Art. 5 Natura dei vincoli
- Art. 6 Condizioni generali
- Art. 7 Presentazione delle istanze
- Art. 8 Formulazione della proposta
- Art. 9 Accettazione della proposta
- Art. 10 Formalizzazione della cessione in proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali
- Art. 11 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali
- Art. 12 Stipula dell'atto o della convenzione e spese
- Art. 13 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi
- Art. 14 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli
- Art. 15 Entrata in vigore e norme transitorie

## **Art. 1 – Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento riguarda le procedure per:
  - a. la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 della Legge n. 448 del 23.12.1998, delle aree comunali comprese nei piani di edilizia residenziale pubblica (PEEP) approvati a norma della Legge n. 167 del 18/04/1962, nonché quelle comprese nei programmi costruttivi di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 22 del 06/04/1996, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/1971;
  - b. la rimozione, ai sensi dell' art 31, comma 49 bis della Legge n. 448/1998, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie;
  - c. la rimozione, ai sensi dell' art. 31, comma 49 ter della Legge n. 448/1998, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni previste all'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
  - d. l'applicazione del calcolo del corrispettivo ai sensi dell'art. 31 comma 46 e comma 48 della Legge n. 448/1998, come da sentenza 22-24 ottobre 2007 n. 348 della Corte Costituzionale e delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 della Corte dei Conti.

## **Art. 2 – Campo di applicazione**

1. Ai sensi della legge 448/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 comma 4 della legge n. 865/1971.
2. Ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis della L. 448/1998 è possibile, altresì, eliminare i vincoli previsti nelle convenzioni stipulate in data precedente all'entrata in vigore della legge 17 Febbraio 1992 n. 179 sia per le aree concesse in diritto di superficie sia per le aree concesse in diritto di proprietà.
3. La trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di proprietà” avviene in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato dal Comune secondo i parametri e i criteri ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 448/98 e s.m.i..
4. La procedura di trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di piena proprietà” è facoltativa per i cittadini e avviene 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 il pagamento del corrispettivo determinato.
5. Ai sensi della più volte citata legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono richiedere la trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di piena proprietà” sull'area i beneficiari di cui agli articoli successivi.

## **Art. 3 – Definizioni**

1. Diritto di superficie.  
È il diritto del proprietario di un terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). Per gli alloggi costruiti nel Piano di Zona (aree di Edilizia Economica e Popolare) il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune mentre il fabbricato è di proprietà dell' assegnatario.
2. Diritto di proprietà.  
È un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico (art. 832 del codice civile italiano). Si parla di proprietà privata, o pubblica, con riferimento allo status - privato o pubblico - del soggetto giuridico cui spetta la titolarità del diritto.

#### **Art. 4 Beneficiari**

1. I soggetti beneficiari di cui al presente regolamento, abilitati alla richiesta di trasformazione o di soppressione dei vincoli, sono i seguenti:
  - a) i singoli proprietari/assegnatari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di superficie: ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta
    - di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" sull'area;
    - di rimozione dei vincoli convenzionatori.
  - b) I singoli proprietari (soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese e le persone giuridiche che siano proprietari di alloggi) degli immobili realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvati ai sensi della legge n. 167/62 ovvero delimitati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, o degli immobili realizzati su aree di cui ai Programmi Costruttivi approvati ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/1996, concessi in diritto di proprietà: ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 e s.m.i., possono avanzare richiesta
    - di rimozione dei vincoli convenzionali.

#### **Art. 5 Natura dei vincoli**

1. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di superficie" sono i seguenti:
  - concessione del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per altri 99 dietro pagamento di una somma al Comune, riferita al prezzo di esproprio al momento del rinnovo, aumentata delle spese previste per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - diritto di prelazione a favore del Comune, in caso di vendita;
  - obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti, stabiliti per legge;
  - vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canoni di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati;
  - in caso di mancato rinnovo della convenzione, dopo i 99 anni, sia l'edificio che gli alloggi passeranno in proprietà al Comune.
2. I vincoli principali gravanti sugli immobili (alloggi) al momento dell'acquisto e discendenti dalla convenzione stipulata da ogni assegnatario col Comune per l'assegnazione del "diritto di proprietà" sono i seguenti:
  - vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile;
  - canoni di locazione controllati;
  - prezzi di vendita dell'alloggio controllati.

## **Art. 6 Condizioni generali**

1. La trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di proprietà” e/o l’eliminazione degli obblighi convenzionali sono subordinati alla sussistenza delle seguenti condizioni:
  - a) che siano già trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento dell’immobile;
  - b) che siano state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree da parte del soggetto assegnatario (cooperativa, impresa, ecc.);
  - c) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprensivo dell’eventuale costo di esproprio sia delle aree destinate a residenza che delle aree destinate ad opere di urbanizzazione ed a standard;
  - d) che siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione e trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione, salvo che l’eventuale inadempimento non osti alla corretta rilevazione dei dati occorrenti per la determinazione del valore di trasformazione e del corrispettivo per la monetizzazione dei vincoli;
  - e) che il proprietario dell'alloggio richiedente abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto casa;
  - f) che, nei casi previsti di convenzione originaria stipulata da meno di 20 anni, venga stipulata una nuova convenzione di validità di 20 anni decorrenti dalla data di quella originaria che vada sostituire la convenzione vigente, redatta secondo lo schema tipo;
  - g) che sia stato effettuato il pagamento del corrispettivo (calcolato per la quota corrispondente all'alloggio) relativamente alla trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di proprietà” e dell’eventuale corrispettivo aggiuntivo, rispetto a quello previsto precedentemente, per la rimozione dei vincoli convenzionali.

## **Art. 7 Presentazione delle istanze**

1. L’istanza per la trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di proprietà” e/o per la rimozione dei vincoli e per la quantificazione del corrispettivo necessario, da produrre secondo gli appositi modelli predisposti dal Comune, deve essere presentata in forma scritta in bollo all’Ufficio protocollo del Comune, indirizzata all’Ufficio Tecnico Comunale – 1° Servizio Ufficio del Piano e del Centro Storico: farà fede il timbro di arrivo apposto sulla domanda.
2. Per la presentazione dell’istanza deve essere utilizzata l’apposita modulistica reperibile presso l’Ufficio preposto o scaricabile dal sito web del Comune.
3. In ogni caso, l’istanza deve fornire tutte le informazioni riportate nella suddetta modulistica e indicare obbligatoriamente gli estremi della convenzione originaria stipulata con il Comune, nonché tutti i dati necessari per l’identificazione dell’unità immobiliare.
4. All’istanza devono essere allegati:
  - a) copia dell'atto di assegnazione/acquisto della unità immobiliare;
  - b) planimetrie catastali aggiornate dell’unità immobiliare;
  - c) ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria e istruttoria, pari ad € \_\_\_\_\_ per ogni singolo utente;
  - d) dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato attuale dell'unità immobiliare sia in riferimento alla consistenza che alla destinazione d'uso dei locali;
  - e) copia conforme della tabella relativa ai millesimi di proprietà generale del condominio nel quale è eventualmente ricompresa l’unità immobiliare unitamente all’estratto del verbale di approvazione della tabella stessa;
  - f) fotocopia del codice fiscale e di un documento di identità valido.
5. L’istanza di cui al precedente comma 1 costituisce, ai sensi e per gli effetti dell’art. 7 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, avvio di procedimento amministrativo.

6. La data di avvio del procedimento coincide con la registrazione dell'istanza al protocollo generale del Comune.
7. L'istanza di cui al precedente comma 1 non è vincolante per il soggetto richiedente: lo diviene a seguito alla formale accettazione della proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie e/o alla rimozione dei vincoli formulata dal Comune.
8. La formalizzazione della cessione in proprietà e della eliminazione dei vincoli convenzionali di cui all'art. 1 del presente regolamento avverrà mediante stipula di un atto o, nei casi previsti, di una convenzione sostitutiva.

#### **Art. 8 Formulazione della proposta**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione dell'istanza l'Ufficio competente trasmetterà al richiedente la proposta di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e/o di rimozione dei vincoli con indicazione del corrispettivo dovuto determinato ai sensi del successivo articolo 11.
2. Entro 20 (venti) giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui essa risulti incompleta, l'Ufficio preposto, richiederà all'interessato di provvedere alla necessaria integrazione entro un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni, decorrenti dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta stessa. Dalla data di presentazione dell'integrazione al protocollo generale del Comune inizieranno a decorrere i giorni residui di cui al precedente comma 1.
3. Decorso il termine di cui al precedente comma 2 senza che l'interessato abbia provveduto all'integrazione ovvero nel caso in cui l'integrazione sia stata parziale, l'istanza verrà dichiarata improcedibile ed archiviata.

#### **Art. 9 Accettazione della proposta**

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta di cui al comma 1 del precedente art. 8, l'interessato dovrà restituire all'ufficio protocollo del Comune l'accettazione redatta sul modulo ricevuto unitamente alla proposta, allegando inoltre:
  - a) ricevuta del pagamento, effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale, del corrispettivo richiesto;
  - b) nominativo e riferimenti del notaio designato per la stipula del rogito o del Segretario Generale del Comune.
2. La mancata accettazione nel termine di cui al precedente comma 1 comporterà la conclusione del procedimento e l'archiviazione della pratica. Tale archiviazione non preclude la possibilità per l'interessato di presentare successivamente nuova istanza.

#### **Art. 10 Formalizzazione della cessione in proprietà e dell'eliminazione dei vincoli convenzionali**

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione di cui al precedente art. 9 il Responsabile del Servizio competente adotterà la determinazione a contrarre che sarà trasmessa in copia all'interessato e al notaio dallo stesso indicato al momento dell'accettazione o al Segretario Generale nel caso in cui sia quest'ultimo a stipulare gli atti.

#### **Art. 11 Modalità di pagamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie e per la eliminazione vincoli convenzionali**

1. Il corrispettivo per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di piena proprietà" e/o il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, determinati ai sensi della presente disciplina, dovranno essere corrisposti in unica soluzione.

2. I pagamenti dovranno essere effettuati con bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale o con versamento sul conto corrente postale del Comune di Nicosia e le relative quietanze dovranno essere esibite al momento della stipula dell'atto perché citate nel rogito notarile per la trasparenza dei flussi finanziari.

#### **Art. 12 Stipula dell'atto o della convenzione e spese**

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della copia della determina a contrarre dovrà essere stipulato l'atto pubblico o la convenzione davanti al notaio designato e comunicato dal richiedente o davanti al Segretario Generale del Comune di Nicosia.
2. Decorso tale termine senza che sia stato stipulato il relativo atto o convenzione per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale, il soggetto interessato verrà invitato formalmente ad adempiere entro un termine ultimo non prorogabile, decorso il quale esso si intenderà rinunciario e l'Ente riterrà la quota versata, procedendo all'archiviazione definitiva della pratica.
3. Le spese notarili, catastali ed ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, e tutte le eventuali ulteriori spese inerenti (tranne il C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica che verrà redatto d'ufficio) e conseguenti l'atto o la convenzione sono a carico completo dell'interessato/richiedente.

#### **Art. 13 Calcolo del corrispettivo di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" e di quello per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione degli alloggi**

1. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. n. 167/1962 e della L.R. n. 22/1996 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge n. 448/1998 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo – art. 31 comma 48, nonché dalla sentenza 22-24 ottobre 2007 n. 348 della Corte Costituzionale e dalla delibera n° 22 del 2011 della Corte dei Conti a sezioni unite e dall'art. 1, comma 392, della legge n. 147/2013.

Il corrispettivo risulta desumibile nel seguente modo attraverso il seguente procedimento di calcolo del valore venale del lotto:

Prezzo del lotto a metro quadrato = Prezzo di mercato del lotto / Superficie del lotto

Prezzo del lotto a metro quadrato aggiornato ISTAT = Prezzo del lotto a metro quadrato x indice ISTAT

Prezzo del lotto a metro quadrato definitivo = Prezzo del lotto a metro quadrato aggiornato ISTAT x 0,50 (riduzione del 50% ai sensi dell'art. 1, comma 392, della legge n. 147/2013)

**Valore venale del lotto = Prezzo del lotto a metro quadrato definitivo x Superficie del lotto**

Il valore così ottenuto per ogni singolo lotto dovrà essere suddiviso tra tutti gli assegnatari degli alloggi ricadenti nel lotto, in base alle rispettive quote millesimali di proprietà. I valori venali dei lotti costituiscono la base per il calcolo del corrispettivo che dovrà essere versato da ciascun titolare di alloggio, in maniera facoltativa e in funzione della propria quota millesimale, per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà". Pertanto il calcolo del corrispettivo da versare per ogni singolo alloggio è dato dalla seguente formula:

**Corrispettivo s/p = Valore venale del lotto x quota millesimale /1.000**

2. Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà  
Con l'entrata in vigore della L. n. 106/2011 (che ha introdotto il comma 49-bis all'art. 31 della citata L. 448/98) è possibile rimuovere anche il vincolo del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione dell'alloggio, purché siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile, pagando un ulteriore corrispettivo economico.  
Il corrispettivo da applicare per la soppressione dei vincoli convenzionali di cui ai commi 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 448/1998, è individuato nella misura del 50% del corrispettivo già risultante dall'applicazione del comma 48 del medesimo articolo:

**Corrispettivo vc = Corrispettivo s/p x 0,50**

con una soglia minima di € 700,00 (corrispettivo da garantire nel caso in cui il calcolo di cui alla formula precedente sia inferiore alla cifra di € 700,00).

#### **Art. 14 Immobili non soggetti a trasformazione dei vincoli**

1. Tutti gli immobili esistenti negli ex Piani di Zona e nei Programmi Costruttivi assegnati in proprietà o in diritto di superficie che non usufruiscano dei termini di modifica di cui al presente regolamento, rimangono assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali.

#### **Art. 15 Entrata in vigore e norme transitorie**

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.