

## **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

### **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.

### **Cos'è il diritto di superficie**

E' il diritto del proprietario del 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). In particolare per gli alloggi costruiti in aree PEEP, il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune, mentre il fabbricato (alloggio e relative pertinenze) è di proprietà dell'assegnatario.

### **A chi si rivolge**

A tutti i proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

### **Perché 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 0. 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.

Coloro che presenteranno la domanda e accetteranno la proposta da parte del Comune, dovranno provvedere al pagamento del 50% dell'importo totale.

Il restante 50% del corrispettivo potrà essere versato in un'**unica soluzione o rateizzato** per un periodo di fino a 12 mesi fino alla somma di 10.000,00 euro e fino a 24 mesi per importi superiori alla somma di 10.000,00 euro.

**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**

Il costo della trasformazione e l'eliminazione dei vincoli 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 50 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.

### **Costi aggiuntivi da sostenere**

Ciascun soggetto che ne faccia richiesta, **solo se accetta** la proposta formulata dal Comune dovrà:

- versare i diritti di segreteria, pari ad euro 100,00 (cento/00) al momento dell'accettazione della proposta formulata dal Comune.
- versare il corrispettivo calcolato dal Comune di Lariano in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio. Il versamento avverrà come comunicato dall'Ufficio competente ad ogni superficiario richiedente.
- farsi carico delle spese notarili.

### **Indicazioni pratiche**

I cittadini che intendono trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà possono richiedere la determinazione dei corrispettivi utilizzando i modelli appositamente predisposti e scaricabili alla voce **Modulistica** tra i **Servizi On-Line** del sito istituzionale e presentando istanza all'Ufficio Protocollo del Comune di Lariano in Piazza S. Eurosia, 1 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 o inviando la documentazione via e mail, esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.lariano.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.lariano.rm.it).

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 proposta 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.

### **Informazioni generali**

Ogni cittadino può rivolgersi al proprio notaio di fiducia eventualmente associandosi con altri condomini al fine di ottenere un risparmio nella redazione dell'atto. In alternativa il richiedente può rivolgersi al Segretario Comunale competente a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa.

Per qualsiasi chiarimento sarà possibile rivolgersi all' ufficio competente, presso il Settore VIII – Governo del Territorio, piano primo, tel. 06-96499218 - e-mail : [carlo.monda@comune.lariano.rm.it](mailto:carlo.monda@comune.lariano.rm.it)

### **Modulistica**

- MODELLO\_TRASFORMAZIONE DIRITTO
- MODELLO\_ACCETTAZIONE PROPOSTA