



COMUNE DI LUNAMATRONA

Prov. del Medio Campidano

Settore Servizio Tecnico

REGOLAMENTO

PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI, E PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIE RELATIVE AGLI IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Legge n. 448/98, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.04.2026

INDICE

PREMESSE	3
Articolo 1- Oggetto	5
Articolo 2 – Definizioni	5
Articolo 3 - Finalità	5
Articolo 4 - Ambito di applicazione	5
Articolo 5 - Soggetti Abilitati-	6
Articolo 6 - Requisito temporale per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	6
Articolo 7 - Determinazione del corrispettivo di trasformazione.....	7
Articolo 8 - Procedura di affrancazione dei vincoli convenzionali	7
Articolo 9 - Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie.....	8
Articolo 10 - Costi del procedimento	8
Articolo 11 -Termini e conclusione del procedimento	9
Articolo 12 - Modalità di pagamento, rateizzazione e garanzie fideiussorie	10
Articolo 13 – Schemi di convenzione e modulistica	11
Articolo 14 - Disposizioni transitorie e finali	12

PREMESSA

L'edilizia convenzionata e, in particolare, l'attuazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ha consentito la realizzazione di alloggi destinati agli utilizzatori finali a condizioni agevolate, mediante la stipula di apposite convenzioni ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con le quali il Comune ha ceduto le aree in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà, assoggettando gli immobili a specifici vincoli e limiti di godimento e di circolazione.

L'evoluzione legislativa ha progressivamente favorito una maggiore circolazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata, attenuando il regime dei vincoli originariamente gravanti sugli stessi. La disciplina, introdotta nella seconda metà degli anni Novanta e successivamente integrata, trova oggi il proprio assetto organico principalmente nell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nonché, per quanto riguarda la rimozione dei vincoli di prezzo e di canone, nel decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151.

Il Comune di Lunamatrona, con il presente regolamento, intende disciplinare i presupposti di accesso ai procedimenti, i criteri di determinazione dei corrispettivi e le modalità di stipulazione degli atti relativi alle aree P.E.E.P., in coerenza con la normativa nazionale vigente.

In sintesi, la disciplina vigente di cui all'art. 31 della legge n. 448/1998 consente:

- ai sensi del comma 45, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie;
- ai sensi del comma 46, la sostituzione delle convenzioni originarie relative alla cessione in proprietà, stipulate anteriormente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, con la convenzione di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, oggi corrispondente all'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso dalla stipulazione della convenzione originaria, previo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
- ai sensi del comma 47, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, purché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e previo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;

- ai sensi del comma 48, la determinazione del corrispettivo dovuto per i procedimenti di cui ai commi 46 e 47, da calcolarsi secondo i criteri ivi stabiliti;
- ai sensi del comma 49-bis, la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971, purché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, previo pagamento del corrispettivo determinato secondo i criteri del d.m. n. 151/2020;
- ai sensi del comma 49-ter, l'applicazione della medesima disciplina anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del d.P.R. n. 380/2001.

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di sostituzione delle convenzioni stipulate per la cessione in diritto di proprietà e di affrancazione dai vincoli convenzionali gravanti sugli immobili realizzati nei Piani di Zona P.E.E.P insistenti nel territorio comunale e le modalità di determinazione dei relativi corrispettivi, riportate **nell'Allegato tecnico (All.A)** che costituisce parte integrante del presente regolamento.

Art. 2 Definizioni

1. Diritto di superficie:

Ai fini del presente regolamento, per diritto di superficie si intende il diritto reale disciplinato dall'art. 952 del codice civile, in forza del quale la proprietà della costruzione può appartenere a soggetto diverso dal proprietario del suolo.

2. Diritto di proprietà:

Ai fini del presente regolamento, per diritto di proprietà si intende il diritto disciplinato dall'art. 832 del codice civile, in forza del quale il proprietario ha diritto di godere e disporre dei beni in modo pieno ed esclusivo, nei limiti previsti dall'ordinamento giuridico.

Articolo 3 – Finalità

La finalità perseguita con il presente regolamento è il recepimento delle disposizioni normative nazionali in materia di riscatto ed eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in aree P.E.E.P., mediante l'adozione di competenza del Comune della relativa regolamentazione.

Articolo 4 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica alle aree P.E.E.P. riportate nelle tabelle di cui all'Allegato tecnico (Allegato A), nonché alle ulteriori aree P.E.E.P. ricadenti nel territorio comunale e non espressamente indicate nel predetto allegato, per le quali l'Ente non abbia disposto una diversa disciplina, nel rispetto della normativa vigente.

2. Le procedure qui indicate si applicano agli immobili con destinazione residenziale di proprietà di persone fisiche e giuridiche, secondo le modalità e le limitazioni di cui agli articoli successivi.

Art. 5 Soggetti abilitati

1. Ai sensi della citata Legge 23.12.1998 n. 448 possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area i seguenti soggetti:

a) soggetti singoli, ivi inclusi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, nonché le persone giuridiche e gli enti, proprietari di alloggi o unità immobiliari con destinazione residenziale realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare concesse in diritto di superficie.

2. Ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge 23.12.1998 n. 448, possono richiedere la rimozione di vincoli e i limiti di godimento previsti nelle originarie convenzioni i seguenti soggetti:

a) soggetti singoli, ivi inclusi gli assegnatari di cooperative edificatrici e di imprese, nonché le persone giuridiche e gli enti, proprietari di alloggi o unità immobiliari con destinazione residenziale realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare concesse in diritto di proprietà;

b) i soggetti di cui al comma 1, lettera a), contestualmente all'istanza finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui al medesimo comma 1.

Articolo 6 - Requisito temporale per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà i soggetti legittimati ai sensi del presente regolamento, purché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

2. Qualora l'unità abitativa sia stata realizzata direttamente dal privato assegnatario dell'area, senza l'intervento di cooperativa, consorzio o impresa costruttrice, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione dell'alloggio e dal conseguente trasferimento della residenza nell'immobile.

3. La decorrenza del termine di cui ai commi precedenti è accertata dall'ufficio competente sulla base della documentazione prodotta dall'interessato o acquisita agli atti dell'Ente.

4. Ai fini del comma 2, costituiscono idonea documentazione, ove disponibili, il certificato di ultimazione dei lavori, il titolo di agibilità o altro documento equipollente, nonché la certificazione anagrafica attestante il trasferimento della residenza nell'alloggio.

Articolo 7 – determinazione del corrispettivo di trasformazione

1. I criteri per la determinazione del corrispettivo di trasformazione, definiti dall'articolo 31, comma 48, della legge n. 448/98 e i parametri necessari per il calcolo dello stesso sono contenuti **nell'Allegato tecnico (All.A)** del presente regolamento.

2 Il corrispettivo comunicato dal Comune resta fermo dalla data di accettazione da parte del richiedente fino alla stipulazione dell'atto, salvo i casi di ritardo imputabile al richiedente o diversa previsione espressa del presente regolamento.

3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico, soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari

Articolo 8 - Procedura di affrancazione dai vincoli convenzionali

1. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative e delle relative pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e nelle convenzioni di concessione del diritto di superficie relative alle aree indicate nell'**Allegato tecnico (all.A)**, possono essere rimossi, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

2. Qualora l'unità abitativa sia stata realizzata direttamente dal privato assegnatario del lotto edificabile il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di ultimazione dei lavori e dal conseguente trasferimento della residenza nell'immobile.

3. La decorrenza del termine di cui ai commi precedenti è accertata dall'ufficio competente sulla base della documentazione prodotta dall'interessato o acquisita agli atti dell'Ente; a tal fine costituiscono idonea documentazione, ove disponibili, il certificato di ultimazione dei lavori, il titolo di agibilità o altro documento equipollente, nonché la certificazione anagrafica attestante il trasferimento della residenza.

Articolo 9 - Procedura di sostituzione delle convenzioni originarie

1. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con una convenzione avente il contenuto di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, oggi corrispondente all'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione originaria e la data di stipulazione della convenzione sostitutiva;
- b) previo versamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

2. I criteri per la determinazione del corrispettivo di sostituzione di cui al comma 1, lettera b), nonché i parametri necessari per il relativo calcolo, sono stabiliti nell'Allegato tecnico (all.A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento, in conformità all'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

3. Il corrispettivo comunicato dal Comune resta fermo dalla data di accettazione da parte del richiedente fino alla stipulazione dell'atto, salvo i casi di ritardo imputabile al richiedente o diversa previsione espressa del presente regolamento.

4. Qualora, alla data di stipulazione della convenzione sostitutiva, siano già decorsi più di venti anni dalla stipulazione della convenzione originaria, la stipulazione della nuova convenzione non comporta l'assunzione di ulteriori obblighi convenzionali connessi alla durata, fermo restando l'obbligo di versamento del corrispettivo e di stipulazione dell'atto sostitutivo.

5. La convenzione sostitutiva è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 10 - Costi del procedimento

1. Alla presentazione di ciascuna istanza il richiedente è tenuto a corrispondere al Comune di Lunamatrona un importo a titolo di rimborso dei costi amministrativi connessi all'istruttoria del procedimento.

2. L'importo di cui al comma 1 è determinato e aggiornato con deliberazione della Giunta comunale, anche in misura differenziata in relazione alla tipologia di

procedimento e alla complessità dell'istruttoria, con riferimento ai seguenti procedimenti:

- a) trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- b) rimozione dei vincoli convenzionali;
- c) sostituzione delle convenzioni originarie.

3. Gli atti relativi ai procedimenti di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9 sono stipulati, in relazione alle esigenze organizzative dell'Ente, a rogito del Segretario comunale, in qualità di ufficiale rogante, ovvero a ministero di notaio.

4. Qualora la stipulazione avvenga a rogito del Segretario comunale, il richiedente è tenuto a corrispondere al Comune, oltre all'importo di cui ai commi 1 e 2, i diritti di segreteria, nonché le somme dovute per imposta di registro, trascrizione, voltura catastale e bolli.

5. Qualora la stipulazione avvenga a ministero di notaio, restano a totale carico del richiedente, oltre all'importo di cui ai commi 1 e 2, l'onorario notarile e ogni altro onere fiscale, tributario e connesso alla stipulazione dell'atto.

6. Restano integralmente a carico del richiedente tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto.

Articolo 11 - Termini e conclusione del procedimento

1. I procedimenti disciplinati dal presente regolamento sono avviati su istanza di parte.

2. Per istanza, ai fini del presente regolamento, si intende la domanda presentata dall'interessato per:

- a) la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- b) la rimozione dei vincoli convenzionali;
- c) la sostituzione delle convenzioni originarie;

anche qualora tali richieste siano proposte congiuntamente, nei casi consentiti dalla legge e dal presente regolamento.

3. Il Comune comunica all'interessato, entro novanta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, le proprie determinazioni in ordine alla domanda presentata e il corrispettivo dovuto ovvero, in caso di istanza cumulativa, i corrispettivi dovuti. Il calcolo del corrispettivo è effettuato con riferimento alla data di presentazione della domanda.

4. Ricevuta la comunicazione di cui al comma 3, l'interessato deve far pervenire l'accettazione dei termini, delle condizioni e del corrispettivo entro il termine perentorio di sessanta giorni, a pena di decadenza dell'istanza.

5. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di sospendere il termine del procedimento, per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, nei casi e nei limiti previsti dall'art. 2, comma 7, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 12 – Modalità di pagamento, rateizzazione e garanzie fideiussorie

1. Il pagamento del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la rimozione dei vincoli convenzionali o per la sostituzione della convenzione originaria è effettuato, di norma, in un'unica soluzione entro la data fissata per la stipulazione del relativo atto.

2. Su richiesta dell'interessato, è ammessa la rateizzazione qualora il corrispettivo complessivo dovuto sia superiore a euro 2.000,00.

3. In caso di pagamento rateizzato, il corrispettivo è ripartito in tre rate con le seguenti scadenze:

a) prima rata, pari al 40% dell'importo complessivo, da versare prima della stipulazione dell'atto;

b) seconda rata, pari al 30% dell'importo complessivo, da versare entro 12 mesi dalla data di stipulazione dell'atto;

c) terza rata, pari al 30% dell'importo complessivo, a saldo, da versare entro 24 mesi dalla data di stipulazione dell'atto.

4. In caso di rateizzazione, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi legali, calcolati fino alla rispettiva scadenza.

5. Il pagamento delle rate successive alla prima è subordinato alla presentazione, entro la data di stipulazione dell'atto, di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ovvero rilasciata da intermediari finanziari autorizzati al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico e iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, per un importo pari al valore delle rate residue, comprensivo degli interessi legali.

6. La garanzia fideiussoria deve:

- a) contenere l'espressa indicazione dell'oggetto della garanzia, dell'importo garantito e del soggetto obbligato principale;
- b) essere intestata al richiedente;
- c) prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, secondo comma, del codice civile;
- d) prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile;
- e) prevedere l'operatività a semplice richiesta scritta del Comune, da soddisfare entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

7. In caso di omesso o tardivo pagamento anche di una sola rata, il Comune ha facoltà di escutere la garanzia per l'intero importo residuo dovuto, maggiorato degli interessi maturati, mediante semplice richiesta scritta al garante.

8. La garanzia fideiussoria resta efficace fino alla comunicazione scritta del Comune attestante l'integrale pagamento del corrispettivo dovuto.

9. La quietanza del pagamento integrale del corrispettivo ovvero, in caso di rateizzazione, della prima rata, nonché la consegna della garanzia fideiussoria di cui ai commi precedenti, devono essere esibite al pubblico ufficiale rogante, che ne dà atto nel relativo atto.

10. La stipulazione dell'atto può avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo ovvero, in caso di rateizzazione, dopo il pagamento della prima rata e la consegna della garanzia fideiussoria.

Art. 13 – Schemi di convenzione e modulistica

1. In attuazione del presente regolamento, la Giunta comunale approva, con propria deliberazione, gli schemi di convenzione e la relativa modulistica concernenti:

- a) la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- b) la rimozione dei vincoli convenzionali;
- c) la sostituzione delle convenzioni originarie.

2. I competenti settori curano la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune degli schemi di convenzione, della modulistica, delle procedure applicabili, della documentazione richiesta e di ogni altra informazione utile ai fini della presentazione delle istanze e dello svolgimento dei procedimenti disciplinati dal presente regolamento.

Art. 14 – Disposizioni finali

1. Tutte le spese tecniche, istruttorie, fiscali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, di bollo e notarili, nonché ogni altro onere inerente e conseguente ai procedimenti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di rimozione dei vincoli convenzionali e di sostituzione delle convenzioni originarie, sono interamente a carico del richiedente.

2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, con particolare riferimento alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla legge 23 dicembre 1998, n. 448, al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché al codice civile.