



**COMUNE DI MENTANA**

**Città Metropolitana di Roma Capitale**

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O DI AFFRANCAZIONE DAL  
VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO NELL'AREA PER L'EDILIZIA  
ECONOMICA E POPOLARE DI MENTANA CENTRO**

**(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)**

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# **REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O DI AFFRANCAZIONE DAL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE NELL'AREA P.E.E.P. DI MENTANA CENTRO**

## **Art. 1. Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento ha per oggetto, secondo le modalità disciplinate dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448 del 23/12/1998 e s.m.i. e del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020:

- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della stessa legge n. 865 del 1971;
- l'affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, sia per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie sia per quelli realizzati su aree concesse in diritto di proprietà, di cui all'art.35 comma 8 della legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i., precedentemente all'entrata in vigore della legge n.179/1992 con convenzioni di cui all'art.8 commi 1-4-5- Legge n.10/77 (ora art.18 DPR n.380/2001).

Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

## **Art. 2. Beneficiari**

Possono ottenere la cessione in proprietà pro-quota millesimale i soggetti proprietari dei singoli appartamenti o di unità immobiliari a destinazione non residenziale e loro pertinenze, realizzati nelle aree di cui all'articolo 1 del presente regolamento, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865 del 1971.

Possono ottenere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, tutte le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali dei singoli appartamenti e loro pertinenze.

## **Art. 3. Presentazione delle domande e accettazione**

La domanda di acquisto in proprietà pro quota delle aree già concesse in diritto di superficie e/o di affrancazione dal vincolo di prezzo massimo deve essere presentata dall'interessato al protocollo comunale sul modello appositamente predisposto allegato al presente regolamento, accompagnata da:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...);
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante.

Il Comune entro 60 giorni dalla richiesta, comunicherà nelle forme di legge a ciascuno dei soggetti interessati che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio immobile e pertinenze, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (e contestuale rimozione dei vincoli di prezzo massimo), sia per la sola rimozione/affrancazione dai vincoli di prezzo massimo.

L'interessato dovrà accettare la proposta formulata dal Comune entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza dell'offerta e fatta salva la possibilità per l'interessato di presentare una nuova domanda.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta (mediante compilazione di apposito modulo predisposto dall'ufficio trasmesso al protocollo delle Ente), l'interessato dovrà allegare l'attestazione del versamento di un acconto pari al 30 % del corrispettivo totale e indicherà il nominativo del Notaio di fiducia per la stipula dell'atto.

Con determinazione dirigenziale, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà sancito il corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o di locazione sulla base dello schema di convenzione.

Il corrispettivo così determinato resterà invariato fino alla data del rogito da stipularsi entro 30 giorni dall'accettazione, previo versamento del saldo, nel giorno ed all'ora che dovranno essere concordate con il Responsabile dell'Ente delegato fin d'ora alla sottoscrizione dell'atto per il Comune e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

In caso di rateizzazione della quota di saldo (70% del corrispettivo totale), prevista dal successivo art. 5, il rogito avverrà entro 30 giorni dalla data di versamento dell'ultima rata trasmessa al Comune ovvero, in caso di fideiussione, dalla data di trasmissione di quest'ultima.

#### **Art. 4. Atti di Trasformazione/Affrancazione e Spese**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione saranno formalizzate con apposito atto notarile registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, redatto secondo lo schema approvato dal Comune, che costituisce una traccia, non vincolante per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

I soli vincoli di prezzo massimo possono essere rimossi anche con scrittura privata autenticata.

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti gli atti suddetti, sono a totale carico del proprietario/richiedente/acquirente.

#### **Art. 5. Versamento del corrispettivo**

Il corrispettivo, acconto compreso, deve essere versato alla Tesoreria del Comune di Mentana, nelle modalità comunicate dall'ufficio.

Le relative quietanze dei versamenti in acconto e a saldo devono essere esibite all'ufficiale rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

Fermo restando l'obbligo di versamento in un'unica soluzione dell'acconto pari al 30% del corrispettivo come riportato nel precedente art. 3, il saldo potrà essere versato, su richiesta dell'interessato, anche in numero 4 rate semestrali (comprendendo gli interessi legali) dalla data di accettazione della proposta di trasformazione o di affrancazione, purché l'importo complessivo del corrispettivo dovuto sia superiore a Euro 3.000,00. Per importi complessivi inferiori o uguali a Euro 3.000,00 il saldo potrà essere effettuato in numero 2 rate semestrali.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo ovvero, in caso di fideiussione, dopo il versamento dell'acconto e della trasmissione della garanzia con le caratteristiche di cui al punto successivo.

### **Art. 5bis. Garanzia fideiussoria.**

La polizza fideiussoria, a garanzia dell'importo a saldo comprensivo degli interessi legali, rilasciata da imprese bancarie o primarie compagnie assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità (previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività) o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

### **Art. 6. Definizione dei parametri per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo**

- **VOLUME EDIFICIO (VOL):** Per volume dell'edificio s'intende la quantità edificata risultante dagli atti di concessione del diritto di superficie.
- **QUOTA MILLESIMALE (Q):** La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà. Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, la quota millesimale corrisponde al rapporto tra la superficie commerciale della singola unità immobiliare e la superficie commerciale di tutto il fabbricato.
- **ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (OC):** Per oneri di concessione del diritto di superficie si intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune;
- **INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR):** Per indice di rivalutazione ISTAT s'intende la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri di concessione del diritto di superficie ed il mese durante il quale viene determinato il corrispettivo;
- **VALORE UNITARIO DELL'AREA (VA):** Per valore unitario dell'area, espresso in €/mc, si intende l'incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato ed è determinato attraverso la seguente operazione:

$$VA = (Vomi \times 1,15) \div 3,20 \text{ m} \times 15\%$$

dove:

- **Vomi** (Valore Osservatorio Mercato Immobiliare) corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" nella zona di riferimento: il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore medio del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo, incrementato del 15 % per tenere conto dei locali accessori (box, cantine, ecc.);
- **3,2 m** corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;
- **15%** corrisponde all'incidenza (forfettariamente determinata) del fattore di produzione del terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato residenziale;

In caso di edificato non residenziale il valore OMI di riferimento corrisponde al valore medio del più recente intervallo riferito a "negozi" nella stessa zona, senza incremento.

I valori come sopra determinati sono automaticamente aggiornati in ragione del rilascio, da parte dell'O.M.I., di nuovi dati riguardo i valori di mercato.

- RIDUZIONE DEL VALORE VENALE (RID): corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/1998 pari al 40 %.
- ANNI RESIDUI ALLA SCADENZA DELLA CONVENZIONE (T.res): Gli anni residui alla scadenza della convenzione vengono calcolati aggiungendo alla data della convenzione il numero di anni previsti per la durata della stessa e sottraendo all'anno ottenuto l'anno in cui viene effettuata l'affrancazione (Esempio: per una Convenzione del 1983 con durata di 99 anni e affrancazione effettuata nel 2021, Tres = 1983 + 99 - 2021 = 64)
- DURATA DELLA CONVENZIONE (Dur): Corrisponde alla durata della convenzione originaria specifica.

**Art. 7. Modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.**

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**Vt**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 45 – 48, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Vt = [(1 - RID) \times VA \times VOL] - (OC \times IR) \times Q$$

dove:

- RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale dell'area di cui all'art. 6;
- VA corrisponde al valore unitario dell'area di cui all'art. 6;
- VOL corrisponde al volume dell'edificio di cui all'art. 6;
- OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie di cui all'art. 6;
- IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT di cui all'art. 6;
- Q corrisponde alla quota millesimale di cui all'art. 6.

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 (comma 48 art 31 legge 448/98).

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie (comma 49 art 31 legge 448/98).

In caso siano trascorsi più di vent'anni dalla stipula della convenzione originaria, con la stipula della nuova convenzione per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà vengono rimossi tutti i vincoli di godimento dell'immobile per la quota parte di riferimento.

**Art. 7bis. Modalità di calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione.**

Il corrispettivo dovuto per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione (**Va**), conformemente a quanto stabilito dalla L. 448/1998, art. 31 commi 49bis – 49ter – 49quater e dal D.Mef n. 151/200, per concessioni in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà, è determinato attraverso la seguente operazione:

$$Va = 0,50 \times Vt \times T.res / Dur$$

dove:

- Vt corrisponde al corrispettivo per trasformazione come calcolato all'art. 7

- T.res corrisponde agli anni residui alla scadenza della convenzione
- Dur corrisponde alla durata della convenzione;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata (**Dur**) compresa tra 60 e 99 anni, il valore **Va** e' ulteriormente moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$Vs = 0,50 \times Va$$

#### **Art 9. Norme di rinvio**

Per tutto quanto non prescritto nel presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

L'eventuale modifica delle norme relative alla modalità di determinazione del corrispettivo (art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998) comporterà automatico aggiornamento del presente Regolamento, da ratificare mediante apposito provvedimento della Giunta Comunale.

**Domanda di determinazione dei corrispettivi non vincolante**

**Al Comune di Mentana**  
 Area Tecnica  
 Servizio Edilizia Residenziale Pubblica

**OGGETTO:** Richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione immobili Piano di Zona Mentana Centro. Lotto n.....

Il/La sottoscritto/a.....CF.....

residente a .....Via.....n.....

in qualità di:

- proprietario/a per la rispettiva quota di .....
- comproprietario con.....
- usufruttuario/a per la rispettiva quota di .....
- titolare di nuda proprietà per la rispettiva quota di .....
- altra formula giuridica.....

per mezzo di atto a rogito notaio.....repertorio.....in data.....

dell'immobile a destinazione residenziale/non residenziale (*barrare ciò che non interessa*) e relative pertinenze

nel fabbricato realizzato dalla Cooperativa.....

su area in diritto di superficie/proprietà nel Piano di Zona Mentana Centro LOTTO N.....

sito in Via.....n.....fabbricato .....scala.....int.....

distinto/i in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana al Foglio 9 come segue:

- appartamento:      particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- negozio:             particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- box:                   particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- posto auto:         particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- cantina:             particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000
- \_\_\_\_\_(*altro*)   particella.....subalterno.....mq.....millesimi...../1000

per la quota millesimale complessiva di...../1000

A seguito di quanto disposto dall'art. 31 commi 45 – 50 della Legge n. 448/98 e dalla Delibera di Consiglio Comunale vigente,

**CHIEDE**

che venga determinato il corrispettivo per: (*spuntare ciò che interessa*)

- acquisire in proprietà l'area relativamente alla propria quota millesimale
- affrancare il vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione del proprio immobile

a tal fine dichiara:

1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità (artt. 75 e 76 del DPR n. 445/2000) e che su

quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente;

2) la conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;

3) di autorizzare il trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente per le finalità e fino alla conclusione del presente procedimento.

Per quanto sopra allega la seguente documentazione obbligatoria:

- Attestazione versamento Euro 150,00 per diritti di segreteria/istruttoria;
- Copia regolamento condominiale con relative tabelle millesimali di proprietà generale, sottoscritto dall'Amministratore con dichiarazione di atto notorio di conformità all'originale ed eventuale copia dei versamenti effettuati dalla Cooperativa per la concessione dei diritti;
- Titolo di proprietà dell'immobile (atto di assegnazione o di compravendita, successione ereditaria,...) e nota di trascrizione;
- Copia planimetria catastale aggiornata dell'immobile principale e delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto...)
- Visura catastale storica di tutte le unità immobiliari;
- Codice fiscale e fotocopia del documento di identità di tutti i titolari o del legale rappresentante

Data .....

Firma.....

Riferimenti di contatto: ...Sig/Sig.ra.....

Telefono/cellulare.....

Indirizzo e-mail o pec.....