



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Area Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE II – SERVIZIO II

Ufficio Patrimonio

Trasformare il diritto temporaneo di superficie in piena proprietà

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.

In particolare, con la modifica del comma 46, dell'articolo 31 della legge 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge 7 agosto 2012, n.135, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), è stato ridotto da 30 a 20 anni, diminuito, inoltre, del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione.

La suddetta disposizione normativa produce effetti di notevole importanza per i titolari degli alloggi in quanto non soltanto riduce il periodo di validità della nuova convenzione ma, di fatto, nel caso di alloggi acquisiti da 20 anni e oltre, gli interessati che approfitteranno di tale opportunità avranno la possibilità, fin da subito, di acquisire l'esclusiva proprietà dell'area senza più alcuna limitazione al libero godimento del bene in termini commerciali.

A CHI SI RIVOLGE

Potranno richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE

Contestualmente alla suddetta trasformazione, i medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione possono essere richiesti dai soggetti precedentemente indicati che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o che siano proprietari di alloggi già concessi in diritto di proprietà (a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

La trasformazione è una opportunità non un obbligo

Ognuno potrà scegliere secondo la propria convenienza. Il comune di Albano Laziale offre a ciascuno l'opportunità di diventare pieno proprietario della propria abitazione trasformando l'attuale diritto temporaneo di superficie (99 anni). Tale operazione consiste nella sostituzione della vecchia convenzione con una nuova che da subito consente di diventare pieno proprietario e di eliminare tutti i vincoli di libero godimento.

VANTAGGI

Allo stato attuale la convenzione che regola i rapporti tra i proprietari dell'immobile ed il Comune comporta che:

- ✓ allo scadere dei 99 anni la proprietà dell'immobile passa al Comune (a meno che non si proceda al rinnovo mediante pagamento di un corrispettivo);
- ✓ il valore di mercato dell'appartamento si decrementa di anno in anno all'avvicinarsi della scadenza della convenzione;
- ✓ per tutta la durata della convenzione sussistono i vincoli alla libera locazione ed alla vendita.

Trasformando il diritto di superficie in piena proprietà decadono le limitazioni sopra esposte.

MODALITA' PER LA TRASFORMAZIONE

La trasformazione avviene mediante la stipula di una nuova convenzione di durata pari a 20 anni meno quelli già trascorsi dalla stipula della convenzione originaria, (per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni), mentre per le altre (stipulate da oltre 20 anni) si procederà con atto di cessione.

Le richieste presentate non vincolano in alcun modo il richiedente, che è libero di accettare o meno, dopo aver conosciuto il prezzo corrispondente che gli sarà comunicato dall'Amministrazione.

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

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE

Tale valore è determinato in misura pari al 60 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, 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 cessione delle aree.

Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, pari ad una percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni).

ALTRI COSTI DA SOSTENERE

Ciascun soggetto che accetti la proposta formulata dal Comune dovrà pagare oltre al corrispettivo calcolato dal Comune, come sopra detto:

- le spese relative alla stipula dell'atto;
- le spese previste a titolo di rimborso spese di istruttoria stabilite in **Euro 300.00**, da corrispondere al momento di presentazione della domanda, a prescindere dall'accettazione, mediante versamento sul bollettino di c/c postale n° 51015006 Intestato al Comune di Albano Laziale - Servizio di Tesoreria con la causale: "Diritti di istruttoria per richiesta di Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà".

COME FARE LA DOMANDA

Chi è interessato può scaricare il modulo di domanda "Allegato A" dal sito <http://www.comune.albanolaziale.rm.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/2134> nella sezione dedicata "**TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**" e compilarlo negli appositi spazi.

Gli interessati possono presentare la domanda in bollo, redatta secondo quanto riportato nell'allegato A, nei seguenti modi:

A) presentata a mano Ufficio Protocollo - Piazza della Costituente, 1 – cap. 00041 ALBANO LAZIALE in orario d'ufficio:

- ✓ il Lunedì ed il Giovedì: dalle ore 15.30 alle ore 17.30;
- ✓ il Martedì, il Mercoledì ed il Venerdì : dalle ore 8.30 alle ore 11.00.

B) per mezzo di PEC all'indirizzo: protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it

Alla domanda dovrà essere allegato:

- 1) copia di un documento d'identità del richiedente
- 2) titolo di proprietà
- 3) regolamento di condominio con tabella millesimale
- 4) visura catastale degli immobili

GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE

- 5) planimetria catastale degli immobili
- 6) ricevuta di pagamento dei diritti di istruttoria
- 7) copia della Convenzione

Il servizio patrimonio/urbanistica provvederà successivamente alla determinazione del corrispettivo, il cui ammontare sarà comunicato a mezzo posta al richiedente (PEC se posseduta) unitamente alle modalità di pagamento previste ed al modulo per la scelta del notaio di fiducia, ovvero, per l'esercizio della facoltà di avvalersi del Segretario Comunale.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dovrà essere presentata nota di accettazione delle condizioni proposte. In caso contrario il richiedente verrà considerato rinunciatario e l'istanza archiviata. In tal caso, quando lo riterrà opportuno, potrà presentare nuova istanza o mantenere la situazione attuale fino alla scadenza dei 99 anni.

N.B. 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.

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.

Il servizio patrimonio è disponibile ad incontri con i proprietari suddivisi per zona o condominio.

Verrà attivato un servizio apposito aperto al pubblico un giorno a settimana per assistenza agli utenti.

L'ufficio riceverà su appuntamento da richiedere al seguente indirizzo di posta elettronica dirittosuperficie@comune.albanolaziale.rm.it

Il Funzionario Responsabile del Servizio Patrimonio
Rag. Maurizia Di Felice