



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 35 DEL 04/03/2026

Responsabile del Procedimento: GIUSEPPE SCIARRA

Dirigente competente: SILVIA PROIETTI

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71) PER LE AREE P.E.E.P GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE - AGEVOLAZIONI

L'anno duemilaventisei il giorno quattro del mese di marzo alle ore 12:30 nella sede comunale convocata nelle forme regolamentari si è riunita in modalità mista

LA GIUNTA COMUNALE

presenti e assenti:

Qualifica	Componente	Presenza
Sindaco	FELICI VERONICA	Presente
Vice Sindaco - Assessore	SORIA ALESSANDRO	Presente
Assessore	MURA IRENE	Presente
Assessore	MAMBELLI ROBERTO	Presente
Assessore	ABBONDANZA MASSIMO	Presente
Assessore	PAIANO AMELIA	Presente
Assessore	FRANCIONI GIUSEPPINO	Presente
Assessore	DAVOLI CRISTIANO	Presente

Presiede il Sindaco Veronica Felici

Assiste il Segretario Generale, Dott.ssa Gloria Ruvo

Ai fini della validità della deliberazione si attesta che:

- gli Assessori Alessandro Soria, Amelia Paiano e Cristiano Davoli sono in collegamento con gli altri membri presenti alla seduta;
- tutti i presenti sono identificati con certezza dal sottoscritto Segretario Generale;
- lo svolgimento della riunione è regolare ed è possibile constatare e proclamare i risultati delle votazioni.



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Premesso che la Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, indica le modalità e i criteri affinché i Comuni:

- possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971
- ai sensi del comma 49 bis possano rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà ovvero per la cessione del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

Considerato che in attuazione di quanto sopra il Comune di Pomezia ha avviato il procedimento di cessione delle aree comprese nei P.E.E.P. adeguandolo successivamente, in funzione al mutare del quadro normativo di riferimento e promuovendo ogni iniziativa per favorire una stabilizzazione del diritto all'abitazione dei cittadini mediante l'eliminazione del vincolo convenzionale e la trasformazione del diritto reale di superficie in diritto di proprietà, con i seguenti provvedimenti:

Atteso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 10.07.2012, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è proceduto ad approvare la procedura ed i criteri per la determinazione dei corrispettivi previsti dalle disposizioni legislative di cui al punto precedente;

Visto che a seguito della suddetta deliberazione consiliare sono state individuate le aree di cui all'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998 in tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti all'interno dei piani di edilizia economica e popolare;

Dato atto che a seguito della suddetta Deliberazione consiliare sono state individuate le aree di cui all'art. 31, comma 49bis, della legge n. 448/1998 in tutti i lotti già concessi in diritto di proprietà



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

ricadenti all'interno dei piani di edilizia economica e popolare;

Considerato che nel Comune di Pomezia risultano attuati i seguenti piani di zona per l'edilizia economica e popolare:

1. Piano di Zona G H - adottato con Delibera del C.C. n. 94 del 13.02.76;
2. Piano di Zona A - adottato con Delibera del C.C. n. 50 del 20.04.70;
3. Piano di Zona D - adottato con Delibera del C.C. n. 439 del 12.04.95;

Atteso che in forza della citata delibera consiliare, è compito della Giunta Comunale determinare annualmente il valore venale delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare da utilizzare per la determinazione dei corrispettivi di cui all'art. 31, comma 48 e comma 49bis, della legge n. 448/1998;

Viste:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 170 del 11.10.2012 veniva approvata la relazione di stima che determinava il valore di mercato delle aree comprese nei piani di zona attuati nel Comune di Pomezia;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 22.07.2014 ha determinato i valori di mercato delle aree comprese nei piani di zona attuati nel Comune di Pomezia e ha previsto delle agevolazioni nel pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 04.12.2014 che ha rimodulato i termini per usufruire delle agevolazioni;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 30.03.2015 sono stati prorogati i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.
- la Delibera di Giunta Comunale n. 168 del 30.06.2015 che prorogava i termini e le modalità di pagamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

- la Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 17/10/2017, avente per oggetto:

“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex art. 35 della legge n. 865/71) per le aree p.e.e.p già concesse in diritto di superficie, inserimento di tutte le cooperative del comparto D, ed adeguamento dei valori secondo i coefficienti istat”;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 15/03/2018, avente per oggetto:

“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex art. 35 della legge n. 865/71) per le aree p.e.e.p già concesse in diritto di superficie, rinnovo agevolazioni”;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 25/01/2019 con la quale si è provveduto ad autorizzare le agevolazioni del 50% per le domande presentate entro il 31.05.2019 relative alle cooperative del Piano di Zona 167 comp. G-H-A-D con pagamento della prima rata corrispondente al 60% dell'intero importo entro il 31.08.2019;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 268 del 24/12/2019 con la quale si è provveduto ad autorizzare le agevolazioni del 45% per le domande presentate dal 15.01.2020 al 30.06.2020 e del 40% per le domande 01.07.2020 al 31.12.2020 relative alle cooperative del Piano di Zona 167 comp. G-H-A-D con pagamento della prima rata corrispondente al 60% dell'intero importo entro il 30.04.2021;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 268 del 24/12/2019 è stato approvato, inoltre, l'inserimento delle aree ex Pettiroso, rinnovo agevolazioni e aggiornamento istat;

- la Delibera del Commissario Straordinario - assunta con i poteri della Giunta Comunale - N° 73 del 15/12/2022 è stato approvato l'inserimento della cooperativa Tirrena costruzioni e aggiornamento dei valori Istat al 2022;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 09/08/2023 con la quale si è provveduto ad autorizzare le agevolazioni del 50% per le domande presentate entro il 01/09/2025 con pagamento della prima rata corrispondente al 50% dell'intero importo, entro i 60 giorni dalla ricezione della proposta



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

inoltrata dagli uffici comunali preposti;

Atteso che i valori venali delle aree comprese nei piani di zona su indicati sono di seguito riportati:

Indice di fabb, mc/mq	Valore venale unitario (€/mq)	Piano di Zona	Superficie territoriale del piano (mq)	Valore venale delle aree (€) ridotto del 25%	Applicazione pari al 60% secondo legge 448/98
1,60	211,09	A	85.456	€ 13.529.180,28	€ 8.117.508,17
1,60	211,09	D	44900	€ 7.108.455,75	€ 4.265.073,45
1,60	211,09	G-H	363.000	€ 57.469.252,50	€ 34.481.551,50
1,60	211,09	G-H Ex Pettiroso	16.347	€ 2.588.016,17	€ 1.552.809,70
1,60	211,09	G-H Coop Ex Tirrena	2.407	€ 381.070,22	€ 228.642,13

Preso atto che i cittadini del Comune di Pomezia si sono avvalsi nel tempo sia della possibilità di trasformare il diritto reale di superficie, in diritto di proprietà sia di affrancarsi dai vincoli convenzionali aderendo in gran numero ad entrambe le procedure;

Tenuto conto che:

- ai sensi dell'art. 31 comma 49-*quater*, della Legge 448/1998 la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
- attraverso l'espletamento delle procedure di cui all'art 31 comma 47 e seguenti della Legge n. 448/1998 i soggetti istanti possono divenire titolari del diritto reale di proprietà sul bene immobiliare possono ottenere un'anticipazione temporale del godimento pieno e illimitato del bene stesso che si sostanzia non solo nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato, ma anche nella libera circolazione del bene fra chiunque;
- la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'affrancazione dai vincoli convenzionali nonché la decadenza del diritto di prelazione(ove previsto) fanno sì che gli



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

alloggi interessati acquisiscano un “maggiore valore patrimoniale” (comma 49-bis) *con riflessi positivi per la libera commerciabilità degli immobili e sul sistema economico locale;*

- tutto ciò rappresenta anche l'interesse pubblico dell'Ente in termini finanziari, scopo cui tendevano le stesse leggi finanziarie introduttive delle descritte possibilità riguardanti gli alloggi P.E.E.P.
- le spese inerenti e conseguenti le convenzioni di affrancazione dai vincoli, sono a totale carico degli istanti e sul Comune non grava spesa alcuna;

Dato atto che numerosi cittadini/assegnatari hanno manifestato interesse alla trasformazione del proprio diritto di superficie;

Rilevata, per quanto sopra, la necessità di intervenire con il presente provvedimento al fine di incentivare l'adesione, da parte di possibili richiedenti, anche in considerazione dell'interesse pubblico esistente a introitare in maggior misura le somme derivanti dall'operazione e nel più breve tempo possibile, si ritiene di autorizzare le seguenti agevolazioni valide per tutte le cooperative del Piano di Zona 167 comp. G-H; A e D citate nella presente deliberazione:

- riduzione del 45% per coloro che presentano la domanda entro il 01/03/2028 e che provvedono al pagamento della prima rata, corrispondente al 50% dell'intero importo, entro i 60 giorni dalla ricezione della proposta inoltrata dagli uffici comunali preposti;
- l'importo minimo per il riscatto del diritto di superficie a seguito dell'applicazione delle agevolazioni previste nella presente deliberazione è stabilito in € 1.000,00 (mille/00);

Ritenuto infine che relativamente alle istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà già presentate e per le quali non sia stata ancora completata l'istruttoria, il corrispettivo per la trasformazione debba essere determinato secondo i criteri approvati con il presente provvedimento, salvo che lo stesso corrispettivo non risulti più oneroso per il richiedente, rispetto a quello determinato sulla base della disciplina legislativa vigente al momento della presentazione della medesima istanza;



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Visto il parere favorevole espresso del Dirigente Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D. Lvo 18.08.2000, n° 267;

Visto il parere del Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario e Bilancio in ordine alla regolarità contabile della proposta, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 49 e 153, 5° comma, del D. Lvo 18.08.2000, n° 267;

Visti :

- lo Statuto comunale;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 31 della legge n. 448/98;
- il D.P.R.n.327/2001;
- il Regolamento Generale per la disciplina sulle entrate comunali;
- Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole i responsabili dei servizi in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n° 267/2000;
- Visto l'art. 48 della legge 448 del 1998, come modificato dall'art. 1 comma 392 della legge 147 del 2013;

A Votazione unanime e palese

DELIBERA

Che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Di confermare la tabella quote già approvata con le precedenti deliberazioni e riportate in premessa,

Indice di fabb, mc/mq	Valore venale unitario (€/mq)	Piano di Zona	Superficie territoriale del piano (mq)	Valore venale delle aree (€) ridotto del 25%	Applicazione pari al 60% secondo legge 448/98
1,60	211,09	A	85.456	€ 13.529.180,28	€ 8.117.508,17
1,60	211,09	D	44900	€ 7.108.455,75	€ 4.265.073.45



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

1,60	211,09	G-H	363.000	€ 57.469.252,50	€ 34.481.551,50
1,60	211,09	G-H Ex Pettiroso	16.347	€ 2.588.016,17	€ 1.552.809,70
1,60	211,09	G-H Coop Ex Tirrena	2.407	€ 381.070,22	€ 228.642,13

Di dare atto che i suddetti valori verranno utilizzati dal competente ufficio comunale per determinare i corrispettivi di cui all'art. 31, comma 48 e comma 49bis, della legge n. 448/1998 secondo la disciplina approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 10.07.2012 esecutiva ai sensi di legge successivamente integrata dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 34 dell'11.06.2015;

Che le modalità di pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà siano le seguenti:

-in un'unica soluzione per la totalità dell'importo;

-mediate versamento del 50% dell'importo complessivo all'accettazione del corrispettivo e il restante 50% rateizzato, per un periodo di 18 (diciotto) mesi fino alla somma di 15.000 euro totali, oppure per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi fino alla somma di 30.000 euro totali, e comunque come meglio specificato nelle norme regolamentari;

Che la stipula dei relativi atti notarili di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avvenga solo a seguito del pagamento delle somme dovute, complessivamente versate;

Che al fine di incentivare l'adesione da parte dei potenziali richiedenti, nel più breve tempo possibile, si autorizzano per le motivazioni espresse in premessa le seguenti agevolazioni valide per tutte le cooperative del Piano di Zona 167 comp. G-H; A e D citate nella presente deliberazione:

- riduzione del 45% per coloro che presentano la domanda entro il 01/03/2028 e che provvedono al pagamento della prima rata, corrispondente al 50% dell'intero importo, entro i 60 giorni dalla ricezione della proposta inoltrata dagli uffici comunali preposti;
- l'importo minimo per il riscatto del diritto di superficie a seguito dell'applicazione delle agevolazioni previste nella presente deliberazione è stabilito in € 1.000,00 (mille/00);



CITTA' DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Di prevedere che relativamente alle istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà già presentate e per le quali non sia stata ancora completata l'istruttoria, il corrispettivo per la trasformazione debba essere determinato secondo i criteri approvati con il presente provvedimento, salvo che lo stesso corrispettivo non risulti più oneroso per il richiedente, rispetto a quello determinato sulla base della disciplina legislativa vigente al momento della presentazione della medesima istanza;

che siano inoltre fatte salve le eventuali disposizioni legislative, modificative delle attuali condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in contrasto con quanto stabilito con la presente deliberazione;

Di demandare al Dirigente del Settore VI – Urbanistica l'assunzione dei provvedimenti di competenza necessari a dare attuazione alla presente deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

con apposita votazione unanime

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del Decreto Legislativo 267/2000.

Segretario Generale
Dott.ssa Gloria Ruvo

Sindaco
Veronica Felici