



Città di Silvi  
Provincia di Teramo  
Via Garibaldi 16, 64028 Silvi (TE)

**OGGETTO: PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ SU ALLOGGI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ e PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO**

**PREMESSO CHE:**

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e ss.mm. e ii. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);

**CONSIDERATO CHE:**

- con DECRETO 28 settembre 2020, n. 151, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha adottato il *"REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA"* in cui vengono indicati i criteri di calcolo e le modalità di pagamento del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- che l'art. 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021 "Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica", (entrato in vigore il 31 luglio 2021) ha apportato importanti modifiche ai commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con l'intento di snellire ed accelerare i procedimenti di:
  - trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 47;
  - rideterminazione il corrispettivo delle aree cedute in proprietà, come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 48;
  - rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis.

Il presente documento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30/04/2026 disciplina, in esecuzione dei relativi indirizzi, l'iter procedimentale volto ad eseguire l'intendimento del Comune di Silvi ad operare le trasformazioni in argomento, ai sensi della normativa vigente, nei confronti dei soggetti potenzialmente interessati che ne facciano esplicita richiesta all'Ufficio

comunale incaricato, con la possibilità di:

- a. trasformazione in piena proprietà degli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 47, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a seguito di istanza di parte sulla base del modello: **mod istanza A**;
- b. rimozione dei vincoli di prezzo massimo relativi agli alloggi realizzati su aree concesse in superficie o in proprietà come disciplinato dall'art. 31 della Legge 448/1998, comma 49-bis, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a seguito di istanza di parte sulla base del modello: **mod istanza B**;

## 1. PROCEDIMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, del canone massimo di locazione e degli ulteriori vincoli convenzionali, previa deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e in esecuzione della stessa, sono avviate ad istanza di parte, presentata sulla base della modulistica appositamente predisposta (elencata in premessa), a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto e come di seguito specificato, la stipula di specifico atto pubblico, o scrittura privata autenticata, predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi approvati dal Comune di Silvi con la sopra richiamata deliberazione consigliare.

Gli interessati, aventi titolo ai sensi della normativa vigente e secondo quanto deliberato dall'Amministrazione comunale, presentano propria **istanza, in bollo**, redatta sulla base della modulistica predisposta dall'ufficio, reperibile sul sito istituzionale, adeguatamente compilata a cui deve essere obbligatoriamente allegata la documentazione di seguito elencata:

- copia fotostatica dell'atto notarile di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare di competenza;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare e relative pertinenze;
- copia tabella millesimale condominiale, sottoscritta dall'Amministratore del condominio;
- copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale del/i richiedente/i (Nel caso di istanza telematica firmata digitalmente non è necessaria la copia del documento di identità del/i sottoscrittore/i);
- attestazione di avvenuto versamento dell'importo di € 50,00 per diritti di segreteria;

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio incaricato, il Comune di Silvi trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare (**proposta**) la cui determinazione è calcolata secondo quanto illustrato al successivo punto 3.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà rispondere alla proposta inviando una comunicazione scritta all'ufficio incaricato del Comune di Silvi (**accettazione della proposta**), allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data della proposta e quello in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e il pagamento dell'acconto.<sup>2</sup> Gli estremi per le modalità di pagamento sono specificate unitamente alla comunicazione della proposta riportante il valore del corrispettivo.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione della proposta, con determinazione del Dirigente responsabile del servizio, verrà disposta la cessione/affrancazione oggetto di istanza ex articolo 31 commi 46, 47 e 49-bis della Legge n. 448/1998, da formalizzare mediante la successiva

stipula del corrispondente atto/convenzione sulla base degli schemi approvati, per l'importo in precedenza determinato.

La procedura, avviata con l'istanza di parte, si conclude con la **stipula** dell'atto/concessione; alla procedura si applica quanto di seguito specificato:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali degli immobili in oggetto sono soggette a stipula, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, di atto/convenzione predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base degli schemi approvati dalla sopra richiamata deliberazione del Consiglio comunale, secondo quanto ulteriormente determinato dal Dirigente responsabile del servizio;
- gli atti/convenzioni sono soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti/convenzioni, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del soggetto richiedente/proprietario delle unità immobiliari oggetto dell'atto stesso;
- il corrispettivo inerente la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, al netto della quota di acconto del 20% corrisposta con l'accettazione, dovrà essere versato alla stipula dell'atto, fatta salva la facoltà di richiedere la rateizzazione (per un massimo di quattro rate), secondo quanto deliberato dal Consiglio comunale e, secondo le modalità specificate al successivo punto 4;
- la stipula dell'atto/convenzione deve essere previsto entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di *accettazione della proposta*, decorso il termine senza che sia intervenuta la stipula dell'atto/concessione, per motivi non dipendenti dal Comune di Silvi, il valore del corrispettivo comunicato (detratto dell'acconto e delle eventuali ulteriori somme versate), sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione della proposta e quello relativo alla stipula dell'atto/concessione.

## 2. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

### Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

- in base alle modifiche di legge intervenute, il corrispettivo della conversione in diritto di proprietà del diritto di superficie è determinato sulla base di quanto disposto dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni, come in premessa illustrato, e viene determinato come risulta dalla seguente espressione:

$$CT = \{[(V_v + C_r \times R_d)/2 \times 0,60] - O_c\} \times Q_{mill}$$

Dove:

**CT** = Corrispettivo di trasformazione da corrispondere

**V<sub>v</sub>** = Valore venale dell'immobile (da calcolare le seguenti modalità di cui alla seguente espressione:

$$V_v = [(V_m \times 0,15) \times M_q \times (1 + I_c) \times K]$$

Dove:

**V<sub>m</sub>** = L'osservatorio del mercato immobiliare pubblica due valori per ogni categoria di edifici: un minimo ed un massimo in euro/metroquadrato (€/m<sup>2</sup>). Il valore che viene preso a riferimento è quello massimo relativo alla categoria "Abitazioni di tipo economico - ottimo".

**0,15** = Percentuale di incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, che statisticamente può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in base a diversi fattori (superficie edificabile, densità urbanistica, tipologia edilizia, localizzazione territoriale) che viene determinata forfettariamente nella misura del 15%.

**M<sub>q</sub>** = Superficie complessiva dell'area come rinvenibile nella convenzione urbanistica afferente l'immobile da riscattare.

**Ic** = Incremento percentuale dovuta alla tipologia degli edifici realizzati sull'area oggetto di riscatto, definito nella seguente misura:

|   |                      |   |        |
|---|----------------------|---|--------|
| - | Tipologia a torre    | = | 10,00% |
| - | Tipologia in linea   | = | 16,00% |
| - | Tipologia a blocco   | = | 16,00% |
| - | Tipologia a schiera  | = | 20,00% |
| - | Tipologia a villetta | = | 25,00% |

**K** = Coefficiente di riduzione del corrispettivo base di trasformazione in base alla vetustà dell'edificio di riferimento. Tale coefficiente viene applicato a quegli edifici per i quali la convenzione originaria di assegnazione dell'area è stata stipulata da più di 20 anni, e viene incrementato nella misura dell'1% annuo successivamente al ventesimo anno, da conteggiarsi dalla data di stipula della convenzione, sino ad un massimo del 30%.

**Cr** = Coefficiente di rivalutazione ISTAT del Reddito Dominicale (variazione accertata dall'ISTAT, tra la data della convenzione e quella di richiesta della trasformazione delle aree)

**Rd** = Reddito Dominicale rilevabile dalla visura storica

**0,60** = abbattimento previsto dal legislatore.

### **Eliminazione vincoli convenzionali**

1. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc.48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

*Dove:*

**CRV** = Corrispettivo rimozione vincoli

**Cc.48** = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

**QM** = Quota millesimale dell'unità immobiliare

**ADC** = Numero degli anni di durata della convenzione

**ATC** = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

2. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

**CRVs** = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

### **3. ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA E FORMALIZZAZIONE**

Alla comunicazione scritta che il richiedente invia al Comune in caso di accettazione (anche sulla base del Mod. C di Accettazione pubblicato), è allegata la ricevuta di pagamento dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tra il mese relativo alla data della proposta e quello in cui è pervenuta la comunicazione di accettazione e il pagamento dell'acconto.

La restante parte del corrispettivo, secondo quanto deciso dal Consiglio Comunale nella suddetta deliberazione, potrà essere versata in una delle seguenti modalità:

- I. In unica soluzione entro la data di stipula dell'atto/convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- II. In forma rateale, nel modo di seguito indicato:
  - il 25% entro 60 (sessanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
  - il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;

- il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;
- il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;

III. In forma rateale, successiva all'atto di trasferimento, nel modo di seguito indicato:

- il 25% alla data di stipula dell'atto/convenzione (non oltre 270 giorni dalla data di accettazione della proposta);
- il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;
- il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;
- il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto/convenzione;

In caso di versamento in forma rateale successiva all'atto di trasferimento (precedente punto III.), sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e, alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (avente le caratteristiche di seguito indicate) di importo pari al valore di cessione/trasformazione rivalutata del periodo di rateizzazione.

Ove prevista, la **garanzia fideiussoria** è rilasciata da imprese bancarie o 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 Silvi di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata. Il Comune di Silvi procederà all'escussione della garanzia prestata in caso di mancato o ritardato pagamento (di non meno di quindici giorni) anche di una sola delle rate previste.

Con determinazione del dirigente responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà, nonché dell'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi ex articolo 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, da formalizzarsi con atto notarile a cura e spese dell'interessato.

Tutti gli oneri e le spese inerenti e conseguenti la trasformazione dei vincoli convenzionali e del diritto di superficie in diritto di proprietà (notarili, catastali, ipotecarie, imposte di registro, di trascrizione e di bollo, se ed in quanto dovute) sono integralmente a carico dell'interessato, che ha facoltà di indicare il notaio davanti al quale stipulare i conseguenti atti.

Silvi, lì 30/04/2026

Il Responsabile del Procedimento

(Geom. Sabatino Santarelli)