



## COMUNE DI SAN GENNARO VESUVIANO Città Metropolitana di Napoli

### AVVISO PUBBLICO

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PREVISTI NELLE CONVENZIONI, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 45 DELLA L. 448/1998 DELLE UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE REALIZZATE IN REGIME DI EDILIZIA E CONVENZIONATA IN AREE P.E.E.P. (L. 167/1962).**

Il Comune di San Gennaro Vesuviano, ai sensi della normativa in materia di programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica (ex art. 35 legge 865/1971 e legge 167/1962), avendo al tempo approvato i Piani di zona per l'edilizia economica popolare (Peep), stipulò le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree.

Il diritto di superficie ha una durata di 99 anni ed allo scadere del diritto di superficie il Comune acquisisce la proprietà dei fabbricati costruiti sull'area. La legislazione (art. 31 legge 448/1998) prevede, per i proprietari di alloggi realizzati su aree Peep cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in piena proprietà delle medesime aree, mediante il versamento del corrispettivo previsto ai sensi di legge e la contestuale stipula di apposita convenzione.

Invero, ai sensi della L. 448/1998 art. 31 comma 45, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. 162/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971, concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.865/1971, ed ai sensi L. 448/1998 dell'art. 31 comma 49 bis, è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione previsti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per le aree concesse in diritto di proprietà, in cambio di un corrispettivo determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

In virtù, quindi, della L. 448/1998 è prevista per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione. In tal caso il Comune di San Gennaro Vesuviano, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficiaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di determinazione del prezzo di cessione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

Le procedure e i criteri per la determinazione del corrispettivo dovuto sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia la contestuale rimozione dei vincoli sono stati definiti con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.02.2024.

### **SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI.**

Possono accedere alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con contestuale rimozione dei vincoli tutti coloro che sono proprietari superficiali di immobili in diritto di superficie ai sensi di legge (ex art. 35 legge 865/1971 e legge 167/1962), da cooperative edilizie. L'ambito territoriale è quello del Comune di San Gennaro Vesuviano.

### **COME EFFETTUARE LA RICHIESTA**

Per chiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli l'interessato dovrà presentare la seguente documentazione, con PEC [protocollo.sgv@asmepec.it](mailto:protocollo.sgv@asmepec.it) o consegna a mano all'Ufficio Protocollo:

- Istanza secondo il modulo (modulo A) indirizzata al Servizio Gestione del Territorio del Comune di San Gennaro Vesuviano;
- Fotocopia del proprio documento di identità e codice fiscale;
- Planimetria catastale dell'alloggio e relative pertinenze;
- Copia atto notarile di compravendita/assegnazione dell'alloggio e relative pertinenze;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa ai millesimi di proprietà, resa sulla base del modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, con allegata tabella quote millesimali e documento di identità del sottoscrittore (modulo B);
- Ricevute di pagamento dei diritti istruttori.

### **COSA SI OTTIENE**

Una volta versati i corrispettivi sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi di legge (dell'art. 31, comma 48 legge 448/1998), sia per la rimozione del vincolo, si potrà procedere alla stipula della convenzione mediante atto pubblico soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, comprese quelle della stipula delle Convenzioni e successive alla stessa, sono a carico del richiedente. Il proprietario dell'appartamento, prima in proprietà superficiale, acquista sia la piena proprietà del

terreno (cioè riscatta il terreno) e contestualmente rimuove il vincolo sui prezzi massimi di vendita dell'immobile che potrà essere venduto in regime di libero mercato.

## **COSTI**

I costi previsti sono i seguenti:

- Spese istruttorie: € 250,00 per l'istanza di trasformazione e € 250,00 per l'istanza di rimozione vincolo, da versare sul conto bancario avente il seguente IBAN:

IT16B0760103400000017019803    indicando la causale

- Costo del corrispettivo per la per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da calcolare per ciascun caso specifico;
- Spese per la Stipula della Convenzione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti la stessa da quantificarsi a seguito della richiesta.

## **TEMPI E SCADENZA**

Il Servizio Gestione del Territorio, ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 90 giorni dall'istanza, i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dei corrispettivi dovuti, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. I corrispettivi previsti dovranno essere corrisposti mediante versamento a favore del Comune di San Gennaro Vesuviano entro il predetto termine di 30 giorni. Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 180 giorni dalla comunicazione dei corrispettivi da parte del Servizio Gestione del Territorio, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

## **DIRITTI DI ISTRUTTORIA E COMUNICAZIONI**

Al momento della presentazione della domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli, alla stessa, dovrà essere allegato il pagamento dei diritti istruttori.

## ACCESSO AGLI UFFICI

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Servizio Gestione del Territorio, in San Gennaro Vesuviano alla Piazza Regina Margherita 1, negli orari di apertura per il pubblico (il mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 12:00) oppure tramite mail all'indirizzo: [tecnico@comune.sangennarovesuviano.na.it](mailto:tecnico@comune.sangennarovesuviano.na.it)

San Gennaro Vesuviano 11.04.2024



Il Responsabile del Servizio

*Arch. Luigi Della Marca*