



COMUNE DI FONTE NUOVA

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE III – SERVIZIO URBANISTICA

REGOLAMENTO PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED IL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE CONCESSE NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Parte I

DEFINIZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina delle procedure relative:
 - a) alla cessione in proprietà delle aree, comprese nei piani di zona P.E.E.P. approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o nei programmi costruttivi perimetrati ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971 (d'ora in avanti aree P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, comma 4, della legge n. 865/1971;
 - b) alla rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata sulle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie (ai sensi dell'art. 35 – comma 4 – della legge n. 865/1971).
2. La procedura di cui alla lettera a) del comma precedente è disciplinata, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 45 a 48 - della Legge n. 448/1998 e s.m.i..
3. La procedura di cui alla lettera b) del precedente comma 1 è disciplinata, oltre che dal presente regolamento, dall'art. 31 - commi da 49 bis a 49 quater - della Legge n. 448/1998 e s.m.i. nonché dal D.MEF n. 151/2020.
4. Il presente Regolamento ha valore attuativo delle citate disposizioni statali.

Art. 2. Ambito di applicazione e soggetti ammessi

2.1 – Rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi

1. Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, concesse in diritto di superficie, nonché le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, alle condizioni di cui al successivo art. 3.
2. La procedura di rimozione dei vincoli di cui al comma 1 può essere applicata anche nel caso di alloggi realizzati in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 o del previgente art. 8 della legge n. 10/1977.
3. La rimozione dei vincoli di cui ai commi precedenti avviene, a richiesta degli interessati, mediante stipula di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo art. 7 e versato secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento.
4. La rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva (cioè relativo ai requisiti degli acquirenti) contenuto nell'originaria convenzione. La stipula dell'atto di rimozione dei vincoli fa venire meno, inoltre, ogni altra sanzione eventualmente prevista in convenzione per il caso di alienazione a prezzo superiore a quello vincolato, a condizione che il procedimento per l'applicazione di tali eventuali sanzioni previste in convenzione non sia stato già attivato dal Comune. Ciò fatta salva l'esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti nella convenzione originale la cui violazione sia, eventualmente, sanzionata con la decadenza dalla convenzione
5. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai precedenti commi 1 e 3 il contratto di trasferimento della proprietà dell'alloggio non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesta, si estingue con la rimozione dei vincoli effettuata secondo le modalità di cui al presente regolamento.

2.2 – Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e sostituzione delle originarie convenzioni con la convenzione-tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001

6. Tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, possono trasformare la proprietà superficaria in piena proprietà previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 7 da versare secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento. Con la stipula dell'atto di trasformazione si ha la facoltà di mantenere le pattuizioni della originaria convenzione, oppure di sostituirle con una nuova convenzione di cui all'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001.
7. Tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in proprietà in forza di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 prima del 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) possono sostituire, previo pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 7 da versare secondo le modalità di cui al successivo art. 8 del presente regolamento, le pattuizioni dell'originaria convenzione con una nuova convenzione conforme alla convenzione-tipo di cui all'art. 18, commi 1 – 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001.
8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6 e 7 la nuova convenzione avrà durata pari a venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione.
9. La trasformazione in diritto di proprietà, di cui al precedente comma 6, e/o l'eliminazione degli obblighi convenzionali, di cui al precedente comma 7, sono ammesse purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 10.1- siano già state completamente ultimate le procedure di acquisizione delle aree P.E.E.P. al patrimonio del Comune;
- 10.2- il richiedente, proprietario/assegnatario dell'alloggio, abbia già completamente estinto l'eventuale mutuo agevolato ottenuto per l'acquisto della casa;
- 10.3- sia già trascorso, dalla data di stipula dell'atto di prima assegnazione/cessione dell'alloggio, un periodo pari ad almeno 15 (quindici) anni nel caso in cui per la costruzione dell'alloggio si sia beneficiato di un contributo statale o regionale in conto capitale;
- 10.4- sia già trascorso, dalla data di stipula della prima convenzione di concessione/cessione dell'area, un periodo di durata pari almeno a 5 (cinque) anni;
- 10.5- siano state acquisite dal Comune le aree e le opere di urbanizzazione previste nella convenzione o, in alternativa, le procedure di acquisizione delle opere di urbanizzazione siano state avviate e tali opere – in ogni caso – siano state realizzate e positivamente collaudate, anche in relazione a pertinenti stralci funzionali;
- 10.6- siano stati interamente assolti gli obblighi convenzionali in materia di pagamento relativo al corrispettivo della concessione del diritto di superficie o della cessione del diritto di proprietà, comprensivo del costo di esproprio sia delle aree residenziali che delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla dotazione di standard urbanistici.

Art. 3. Istanze – Termine quinquennale

1. La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone di locazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 1 – lett. c), del presente regolamento avviene su richiesta dell'interessato e secondo le procedure di cui al presente regolamento a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto di trasferimento dell'alloggio. È consentito richiedere la rimozione dei suddetti vincoli anche al primo acquirente/assegnatario dell'alloggio o a soggetto diverso da quest'ultimo se, nel frattempo, sono intervenute più cessioni dello stesso alloggio.
2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 1, comma 1 – lett. a), del presente regolamento può avvenire sia su proposta del Comune - e successiva accettazione da parte del proprietario dell'alloggio e sue pertinenze, per la quota millesimale corrispondente - che su istanza del medesimo proprietario dell'alloggio a condizione, in quest'ultimo caso, che indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa originaria convenzione siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo atto di trasferimento dell'alloggio.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente regolamento per data del primo trasferimento dell'alloggio si intende la data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà (ossia il soggetto che ha stipulato la convenzione con il Comune di Mentana oggi Fonte Nuova - per la cessione o la concessione delle aree) ed il primo assegnatario/acquirente del medesimo alloggio.
4. Ai fini della decorrenza del termine quinquennale di cui sopra rileva la sola data di stipula del primo atto notarile di trasferimento dell'alloggio e non si può tener conto della data di eventuali verbali di assegnazione "in godimento", o atti simili, in forza dei quali è stata consentita l'occupazione e/o il possesso dell'alloggio.
5. La decorrenza del termine quinquennale di cui ai precedenti commi 1 e 2 deve riguardare il singolo alloggio oggetto di vendita e non può essere riferita all'intero complesso immobiliare realizzato in base ad una convenzione di cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie di aree P.E.E.P..
6. La sostituzione degli obblighi convenzionali di cui all'art. 1, comma 1 – lett. b), del presente regolamento avviene su richiesta dell'interessato e secondo le procedure di cui al presente regolamento.

Art. 4. Procedura per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione

1. La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi avviene su specifica istanza che dovrà essere prodotta come documento informatico, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, sottoscritta in modalità digitale (modalità CADES o PADES) ed inoltrata, tramite PEC, al Comune di Fonte Nuova (RM) all'attenzione dell'Ufficio Patrimonio/Urbanistica (Settore III) ed all'indirizzo protocollo@cert.comune.fontenuova.rm.it, o in alternativa trasmessa in forma cartacea direttamente presso l'ufficio protocollo del comune di Fonte Nuova. Tale istanza va redatta, preferibilmente, utilizzando la modulistica all'uopo predisposta ed allegata – in prima stesura – al presente regolamento. All'istanza va allegata, pena l'irricevibilità, la seguente documentazione:

- 1.1) - copia dell'atto di assegnazione/acquisto dell'alloggio;
- 1.2) - copia di eventuali atti di acquisto/vendita successivi all'assegnazione;
- 1.3) tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
- 1.4) copia del documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
- 1.5) procura speciale – ove occorra – per la sottoscrizione digitale, la presentazione telematica tramite PEC dell'istanza e relativi documenti allegati, l'elezione di domicilio speciale;
- 1.6) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria;
- 1.7) attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo.

Nel caso il/i richiedente/i non disponga di firma digitale o di indirizzo PEC, va disposta procura per la presentazione telematica della pratica e va eletto domicilio speciale presso l'indirizzo PEC del procuratore. In tale caso l'istanza ed i documenti a corredo, firmati in modalità analogica, dovranno essere scansionati e firmati digitalmente dal procuratore ai fini della successiva trasmissione al Comune.

2. Le spese di istruttoria e i diritti di segreteria delle pratiche sono state determinate, con Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 26-02-2021, per un importo pari a:

- spese di istruttoria € 90,00 (euro novanta/00) per ogni istanza;
- diritti di segreteria € 60,00 (euro sessanta/00) per ogni istanza

3. La modulistica relativa alle procedure disciplinate dal presente regolamento viene allegata al presente regolamento ed approvata con esso. Tale modulistica, ove occorra, può essere integrata ed aggiornata con determina dirigenziale.

4. Per ogni istanza il Dirigente del competente ufficio individuerà un Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 6 della legge n. 241/1990.

5. Le comunicazioni tra il Comune di Fonte Nuova ed il richiedente avverranno esclusivamente via PEC all'indirizzo indicato nell'istanza o presso il domicilio speciale eventualmente eletto dal richiedente.

6 L'Ufficio Patrimonio/Urbanistica, entro il termine di (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di presentazione dell'istanza e/o di **integrale trasmissione della documentazione di cui al precedente comma 1**, accertata la sussistenza delle condizioni di legge e/o di regolamento nonché la veridicità delle attestazioni e dichiarazioni prodotte, comunicherà formalmente via PEC al richiedente l'ammontare del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze.

7. Con richiesta motivata, da inoltrare entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza, il termine di 45 (quarantacinque) giorni di cui al comma precedente potrà essere interrotto dal Responsabile del procedimento per l'acquisizione di documentazione integrativa non trasmessa ovvero per l'acquisizione di ulteriore documentazione necessaria alla determinazione del corrispettivo e non direttamente acquisibile dall'Ufficio presso altre pubbliche amministrazioni. Il termine interrotto inizierà nuovamente a decorrere,

per intero, dalla data di integrale acquisizione, al protocollo del Comune, della documentazione integrativa richiesta.

8. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 6, il richiedente dovrà comunicare:

a) **se intende procedere con la rimozione del vincolo:** in tal caso egli dovrà provvedere a corrispondere, a favore del Comune di Fonte Nuova (RM) e con le modalità di cui al successivo art. 8, il corrispettivo determinato;

b) **se intende rinunciare alla procedura per la rimozione dei vincoli:** in tal caso l'Ufficio **Patrimonio/Urbanistica** provvederà all'archiviazione della pratica.

9. La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente, entro il suddetto termine di 30 (trenta) giorni, sarà considerata come rinuncia e la pratica verrà archiviata.

10. A seguito di accettazione della proposta da parte del richiedente (ai sensi della lettera a) del precedente comma 8) il Comune di Fonte Nuova (RM), entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di accettazione di cui al precedente comma 8, procederà, ai sensi del comma 1 del successivo art. 10, al perfezionamento del procedimento cui seguirà la formale rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze mediante atto pubblico, o scrittura privata autenticata, soggetti a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare. Tale atto andrà redatto sulla scorta dei contenuti dello schema di convenzione allegato al presente regolamento ed approvato con esso il quale, tuttavia, rappresenta una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante il quale, fatta salva la sostanza del negozio, è autorizzato ad integrarlo secondo quanto prescritto dalla legge, nonché ad apportarvi le eventuali modifiche tecnico-formali ritenute opportune per una migliore redazione dell'atto e per l'aggiornamento – ove necessario – dei riferimenti legislativi in esso richiamati. In funzione di eventuali future modifiche legislative, lo schema di convenzione allegato potrà essere aggiornato – ove necessario con determina dirigenziale.

11. La scelta del notaio cui sarà demandata la stipula dell'atto di cui al comma precedente rientra nella discrezionalità del richiedente cui faranno carico tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute.

12. La stipula dell'atto potrà aver luogo solo dopo il versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed accettato dal richiedente, secondo le modalità di cui al successivo art. 8. Dell'avvenuto versamento del corrispettivo dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto.

13. Nel caso in cui la stipula, per cause non imputabili al Comune, non avvenga entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 6 l'ammontare del corrispettivo dovrà essere aggiornato.

14. In caso di rinuncia da parte del richiedente e/o di archiviazione della pratica è prevista la restituzione delle somme eventualmente versate, senza interessi, fatta eccezione per le spese di istruttoria di cui al precedente comma 2.

15. In caso di nuova richiesta successiva a precedente rinuncia e/o archiviazione della pratica, anche qualora la nuova istanza sia relativa al medesimo alloggio di cui alla precedente richiesta rinunciata o archiviata, sarà necessario corrispondere, nuovamente, le spese di istruttoria e presentare la documentazione relativa alle sole mutate circostanze.

16. Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono procedibili. L'Ufficio **Patrimonio/Urbanistica**, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di approvazione del presente regolamento, verificherà la documentazione trasmessa e richiederà - ove occorra – integrazione documentale ai sensi dei precedenti commi 1 e 7. Le integrazioni documentali dovranno essere trasmesse in modalità telematica. Trova applicazione il precedente comma 6.

Art. 5. Procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

1. I proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in diritto di superficie hanno la possibilità, su proposta del Comune di Fonte Nuova (RM), di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.
2. È possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche su richiesta del singolo proprietario dell'alloggio, alle condizioni di cui al precedente art. 3, a seguito di specifica istanza che dovrà essere prodotta come documento informatico, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, sottoscritta in modalità digitale (modalità CADES o PAdES) ed inoltrata, tramite PEC, all'Ufficio Patrimonio/Urbanistica (Settore III – Servizio) del Comune di Fonte Nuova (RM) ed all'indirizzo protocollo@cert.fonte-nuova.it, o in alternativa trasmessa in forma cartacea direttamente presso l'ufficio protocollo del comune di Fonte Nuova. Tale istanza va redatta, preferibilmente, utilizzando la modulistica all'uopo predisposta ed allegata – in prima stesura – al presente regolamento. All'istanza va allegata, pena l'irricevibilità, la seguente documentazione
3. L'istanza di cui al comma precedente va redatta utilizzando, preferibilmente, la modulistica all'uopo predisposta dallo stesso Ufficio Urbanistica cui va allegata, pena l'irricevibilità, la seguente documentazione:
 - 3.1) copia dell'atto di assegnazione dell'alloggio;
 - 3.2) copia di eventuali atti di acquisto successivi all'assegnazione;
 - 3.3) tabelle millesimali condominiali, approvate, con indicata la quota di competenza della/e unità immobiliare/i interessate;
 - 3.4) copia del documento di identità del richiedente e di eventuali altri interessati;
 - 3.5) procura speciale per la sottoscrizione digitale, la presentazione telematica tramite PEC, l'elezione di domicilio speciale;
 - 3.6) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria;
 - 3.7) attestazione di assolvimento dell'imposta di bollo.

Nel caso il/i richiedente/i non disponga di firma digitale o di indirizzo PEC, va disposta procura per la presentazione telematica della pratica e va eletto domicilio speciale presso l'indirizzo PEC del procuratore. In tale caso l'istanza ed i documenti a corredo, firmati in modalità analogica, dovranno essere scansionati e firmati digitalmente dal procuratore ai fini della successiva trasmissione al Comune.

4. Le richieste già acquisite al protocollo del Comune in data anteriore all'approvazione del presente regolamento sono procedibili. L'Ufficio Patrimonio/Urbanistica, entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni decorrente dalla data di approvazione del presente regolamento, verificherà la documentazione trasmessa e richiederà ove – occorra – integrazione documentale con riferimento alle disposizioni del precedente comma 3. Le integrazioni documentali dovranno essere trasmesse in modalità telematica.
5. Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4, commi 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 e 15.

Art. 6. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà contestuale alla rimozione dei vincoli

1. Per i proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. cedute in diritto di superficie è prevista la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree, per la quota millesimale corrispondente, contestualmente alla rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze a condizione che siano soddisfatte le condizioni previste dalla legge e dal presente regolamento.
2. In tal caso il Comune di Fonte Nuova (RM), oltre a cedere la proprietà dell'area - per la quota millesimale corrispondente - con conseguente trasformazione della proprietà superficaria dell'alloggio in piena proprietà, procederà anche alla contestuale eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.
3. A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento dei corrispettivi previsti dal successivo art. 7 con le modalità di cui al successivo art. 8.
4. Al relativo procedimento si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 4 e 5 del presente regolamento.

Parte II

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE E VERSAMENTO DEI CORRISPETTIVI

Art. 7. Determinazione dei corrispettivi

1. Le modalità di calcolo per la quantificazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi e relative pertinenze sono fissate dall'art. 31 della legge n. 448/1998 e smi e dall'art. 1 del D.M. n. 151/2020 nonché dal presente regolamento.

7.1 - Determinazione del Valore venale delle aree

2. Per la determinazione del Valore Venale si è valutato di procedere alla stima considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali. Tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di poter considerare quale valore venale di riferimento, i valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile). Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un'altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere delle parti comuni e delle entità accessorie).

Si determina il valore unitario dell'area al mc tramite la seguente formula:

$$2. VA/mc = (Vomi/3 + Vomi/3 \times 15\%) \times b$$

dove:

- **VA/mc** = Valore di riscatto dell'alloggio rispetto al valore dell'area al mc;
- **Vomi** = Valore O. M. I. - corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata;
- **Vomi/3** = Coefficiente di ragguaglio 3mc/mq
- **Vomi/3x 15%** = Incidenza delle parti comuni ed accessorie - coefficiente di ragguaglio da applicare al valore al metro cubo, pari al 15%
- **b** = Incidenza dell'area sul valore di mercato di nuove costruzioni 15%;

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: MENTANA

Fascia/zona: Suburbana/TOR LUPARA - SANTA LUCIA-LE MOLETTE-CERQUETTA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,3	6,3	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5	7	L

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari (consultabile sul sito Agenzia delle Entrate), risulta ultimo dato disponibile dell'anno 2022 – Primo Semestre il seguente valore

**Abitazioni civili – stato di conservazione normale –
valore minimo pari ad € 1.100 /mq**

Valore minimo OMI ANNO 2021 Secondo semestre	€ 1.100,00	
Rapporto MQ/MC	1100/3	€ 366,67
Incremento valore 15% (parti comuni)		€ 55,00
Valore Euro/MC + Incremento 15%		€ 421,67
Valore venale dell'area incidenza 15%		63,25

7.2 – Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di propriet

Il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 31 – comma 48 – della legge n. 448/1998, è determinato mediante la seguente formula:

$$C=[(V_v \times 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati}] \times QM$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

V_v = Valore venale

QM = Quota millesimale

7.3 – Corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, precedentemente alla data del 15 marzo 1992 per la cessione del diritto di proprietà

3. Il corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e precedentemente alla data del 15 marzo 1992, con al convenzione di cui all'art. 18, commi 1 - 4 e 5, del D.P.R. n. 380/2001 è pari, per ogni alloggio edificato al corrispettivo calcolato ai sensi del precedente paragrafo 7.3.

7.4 – Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e/o sul canone massimo di locazione.

4. Il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e/o sul canone massimo di locazione è determinato applicando le seguenti formule.

$$C_{\text{AFFR}} = 0,50 \times C_{\text{TRASF}} \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC} \times \text{CRVS}$$

dove:

C_{AFFR} = espresso in € (euro), è il corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione determinato ai sensi del precedente paragrafo 7.3;

C_{TRASF} = è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà calcolato secondo le indicazioni del precedente paragrafo 7.3;

ADC = espresso in giorni, è la durata della originaria convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduto in proprietà il lotto sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

ATC = espresso in giorni, è la durata del tempo trascorso dalla data di stipula della originaria convenzione (eventualmente fino alla durata massima della stessa) con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduto in proprietà il lotto sul quale è stato realizzato il programma costruttivo relativo all'alloggio interessato;

CRVS = è un coefficiente correttivo e risulta pari a:

- 1,00 per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà e per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie con convenzione la cui durata è inferiore a 60 anni ;

- 0,50 per alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie con convenzione la cui durata è compresa tra 60 e 99 anni.

7.5 – Precisazioni

5. Il valore di ADC, espresso in giorni, è pari alla durata della originaria convenzione così come indicato nella convenzione stessa. A titolo esemplificativo, nel caso di convenzioni relative alla concessione di aree in diritto di superficie se la durata è pari a 60 anni $ADC = 21.915^1$, se la durata è pari a 99 anni $ADC = 36.160^1$.

Art. 8. Modalità di versamento dei corrispettivi

1. Le modalità di pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della rimozione dei vincoli sul pezzo massimo di cessione e/o di locazione dell'alloggio sono le seguenti:
 - A) – versamento in un'unica soluzione della totalità del corrispettivo dovuto contestualmente alla comunicazione di cui al precedente art. 4, comma 8 – lettera a), del presente regolamento;
 - B) – versamento in due rate di cui:
 - - la prima rata, in misura pari al 50% del corrispettivo dovuto da pagarsi entro 30 giorni, dalla notifica della nota comunale;
 - - la seconda rata, in misura pari al restante 50% del corrispettivo entro 60 (sessanta) giorni dal pagamento della prima rata, e che nel caso di mancato pagamento della 2° rata nei termini di cui sopra, saranno applicati i previsti interessi legali e non potrà essere stipulato alcun atto di rimozione per il vincolo suddetto;