



Comune di Portopalo di Capo Passero

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

e mail: uffsegreteria.portopalo@gmail.com C.F. 00196880892 pec: comunecp.segreteria@pec.it

Area Tecnica

Via Lucio Tasca n.81 – 96010 Portopalo di Capo Passero (SR)

Tel. 0931/840024 – PEC: comunecp.areatecnica@pec.it

Sito web: www.comune.portopalo.sr.it

AVVISO PUBBLICO

Per la TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SUGLI IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA (P.E.E.P.), ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., Legge n. 448/1998 e dell'art. 10-quinquies, Legge n. 51/2022 - Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 26.11.2025

PREMESSA

Il Comune di Portopalo di Capo Passero, in attuazione del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 26.11.2025, **rende noto** che i soggetti aventi diritto possono presentare istanza per:

- la **trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà**, relativamente agli alloggi realizzati su aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) cedute dal Comune in regime di superficie;
- l'eliminazione dei vincoli convenzionali sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione gravanti sugli immobili realizzati in edilizia convenzionata.

L'adesione è volontaria. Per i soggetti che non intendano aderire rimangono in vigore, invariati, i patti e le condizioni delle convenzioni originarie.

Le entrate derivanti dalle procedure in oggetto sono destinate al perseguimento degli obiettivi del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale 2025–2044, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 9.1.2026.

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Avviso si rivolge ai proprietari di immobili compresi nei seguenti casi:

1. **Alloggi e relative pertinenze** realizzati in Piani di Zona P.E.E.P. nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero;
2. **Aree cedute in diritto di superficie** con convenzioni ex art. 35, Legge n. 865/1971;
3. **Immobili gravati da vincoli convenzionali** sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione.

Con specifico riferimento al territorio comunale, il presente Avviso riguarda gli alloggi del **Villaggio SS. Pietro e Paolo** e degli altri comparti PEEP del Comune.

ART. 2 – FINALITÀ

Le finalità del Regolamento, e del presente Avviso, sono:

- **Uniformare le procedure** e favorire la piena disponibilità giuridica ed economica degli immobili convenzionati, agevolandone la commerciabilità;
- **Consentire la piena proprietà** dell'area su cui insiste l'alloggio (con scadenza del diritto di superficie a 99 anni il terreno ritornerebbe al Comune);
- **Eliminare i vincoli** sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione, consentendo la libera contrattazione ai valori di mercato;
- **Generare entrate** a sostegno del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale 2025–2044.

ART. 3 – SOGGETTI ABILITATI A PRESENTARE ISTANZA

Possono presentare istanza:

a) Per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà:

I soggetti **singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze**, realizzati in aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie.

b) Per la rimozione dei vincoli convenzionali (affrancazione):

I soggetti **singoli proprietari di alloggi e relative pertinenze** realizzati in aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie. La rimozione dei vincoli può avvenire **contestualmente** alla trasformazione in proprietà oppure **autonomamente**, senza richiedere la trasformazione del diritto di superficie.

ART. 4 – CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

4.1 Trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Il corrispettivo è calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, Legge n. 448/1998, come modificato dall'art. 10-quinquies della Legge n. 51/2022, secondo la seguente formula:

$$\text{Corrispettivo} = 60\% \times \text{Valore Venale dell'Area} - \text{Oneri concessori rivalutati ISTAT}$$

Il **Valore Venale dell'Area (VV)** è determinato secondo la seguente formula:

$$\text{VV} = \text{Valore OMI (€/mq)} \times \text{OMI}/3 \times 1,15 \times \text{Volume realizzato} \times 20\%$$

Dove:

- **OMI** = valore medio al mq delle abitazioni di tipo economico (ultimo dato disponibile – Agenzia del Territorio);
- **OMI/3** = coefficiente di ragguaglio mq/mc (altezza convenzionale 3 m);
- **1,15** = incremento per parti comuni e accessorie;
- **20%** = incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato.

Limiti massimi del corrispettivo:

Superficie residenziale catastale	Corrispettivo massimo
Fino a 125 mq	€ 5.000,00 per unità abitativa
Superiore a 125 mq	€ 10.000,00 per unità abitativa

Il corrispettivo è rapportato ai **metri quadri di proprietà** (quota millesimale).

4.2 Eliminazione dei vincoli convenzionali (Affrancazione)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli è calcolato secondo la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc48} \times \text{QM} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove:

- **CRV** = corrispettivo per la rimozione dei vincoli;
- **Cc48** = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, Legge n. 448/1998 (come modificato dalla Legge n. 51/2022);
- **QM** = quota millesimale;
- **ADC** = durata totale della convenzione (anni);
- **ATC** = anni già trascorsi dalla data di stipula della convenzione.

Ulteriore riduzione: In caso di convenzione avente durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di CRV è ulteriormente ridotto del 50% ($\text{CRVs} = \text{CRV} \times 0,50$).

ART. 5 – AGEVOLAZIONI TEMPORANEE

Al fine di incentivare le adesioni e sostenere il percorso di riequilibrio finanziario dell'Ente, sono previste le seguenti agevolazioni:

Tipo di agevolazione	Condizioni	Riduzione
Riduzione temporanea sul corrispettivo	Istanza presentata entro il 31 dicembre 2026	-20% sul corrispettivo calcolato ex art. 6 del Regolamento
Riduzione per pagamento in unica soluzione	Pagamento dell'intero importo entro 30 giorni dall'approvazione del corrispettivo	Ulteriore -5%

Le due agevolazioni sono cumulabili, con un risparmio massimo complessivo per gli istanti pari al 25% rispetto al corrispettivo base.

Le agevolazioni temporanee si applicano **esclusivamente** alle istanze presentate **entro il 31 dicembre 2026**. Oltre tale termine, il corrispettivo sarà determinato senza le riduzioni di cui sopra.

ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Le domande, redatte sul modulo **Mod. 1** (Allegato A al presente Avviso), devono essere presentate:

- **In forma cartacea:** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portopalo di Capo Passero, nella via Lucio Tasca n. 81 – negli orari di apertura al pubblico;
- **Per via telematica:** tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: comunecp.areatecnica@pec.it

Documentazione da allegare all'istanza:

1. Copia del versamento di **€ 100,00** per spese istruttorie, mediante bonifico da eseguire sul conto corrente della tesoreria Comunale al seguente IBAN: IT68V087138480000000040095
2. Copia della **convenzione originaria** (atto notarile di assegnazione del diritto di superficie);
3. Fotocopia del **documento di identità** in corso di validità;
4. **Titolo di proprietà o di Assegnazione alloggio;**
5. **Visura catastale aggiornata** dell'immobile.

ART. 7 – PROCEDIMENTO

1. **Ricezione dell'istanza** – L'Ufficio Protocollo assegna numero e data di ricezione;
2. **Istruttoria** – L'Area Tecnica verifica la completezza della documentazione e procede al calcolo del corrispettivo, **entro 90 giorni** dall'acquisizione dell'istanza completa;
3. **Comunicazione del corrispettivo** – L'Ufficio comunica al richiedente l'importo determinato; il richiedente ha facoltà di confermare o rinunciare alla richiesta;
4. **Versamento** – Il richiedente effettua il pagamento secondo le modalità di cui al successivo art. 8;

5. **Stipula dell'atto notarile** – Avvenuto il saldo integrale, si procede alla stipula della convenzione sostitutiva (Schema 1 – Allegato B) presso un notaio di fiducia del cittadino, con trascrizione e annotazione nei pubblici registri immobiliari.

Gli effetti giuridici (trasferimento della proprietà o affrancazione dai vincoli) si produrranno **solo dopo il saldo integrale delle somme dovute**.

ART. 8 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del corrispettivo può avvenire:

a) In unica soluzione:

Entro **30 giorni** dalla comunicazione dell'importo approvato, senza aggravio di interessi.

b) In due rate:

- **Prima rata (30%):** entro **60 giorni** dalla comunicazione dell'importo;
- **Saldo (70%):** in sede di stipula della convenzione, **entro 6 mesi** dalla presentazione della richiesta.

Tutti i versamenti devono essere effettuati **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della Tesoreria Comunale (IBAN: IT68V087138480000000040095). La copia del bonifico deve essere esibita al notaio rogante, che ne farà espressa menzione nell'atto.

Il corrispettivo rimane di importo invariabile fino alla data di stipula della convenzione sostitutiva.

ART. 9 – SPESE A CARICO DEI RICHIEDENTI

Sono a carico dei richiedenti:

- Spese istruttorie: **€ 100,00** (da versare contestualmente alla presentazione dell'istanza);
- Spese notarili (rogito, registrazione, trascrizione, annotamento e diritti di rogito), variabili in base al valore contrattuale.

ART. 10 – RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35;
- Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45 e ss.;
- Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (conv. Legge n. 106/2011);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico dell'Edilizia;
- Sentenza Corte Costituzionale n. 210/2021;
- Legge n. 51/2022, art. 10-quinquies;
- Legge Regionale Sicilia 1 settembre 1993, n. 25;
- D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 – TUEL;
- Deliberazione C.C. n. 30 del 26.11.2025 – Approvazione Regolamento;

- Deliberazione C.C. n. 12 del 09.01.2026 – Approvazione Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale 2025–2044.

ART. 11 – INFORMAZIONI E CONTATTI

Per informazioni e chiarimenti, gli interessati possono rivolgersi negli orari di apertura al pubblico a:

Area Tecnica – Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Comune di Portopalo di Capo Passero, via Lucio Tasca, n. 81– 96010 Portopalo di Capo Passero (SR)

Tel.: 0931/848003

PEC: comunecp.areatecnica@pec.it

Sito web: www.comune.portopalo.sr.it

ART. 12 – INFORMATIVA PRIVACY

I dati personali conferiti con la presentazione dell'istanza saranno trattati dal Comune di Portopalo di Capo Passero esclusivamente per finalità istituzionali, nel rispetto del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale all'indirizzo www.comune.portopalo.sr.it e presso gli uffici comunali.

Portopalo di Capo Passero, lì 08/04/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Geom. Leonardo La Sita

