



COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro n. 2 - 20070 San Zenone al Lambro (MI)

TRASFORMAZIONE E LIBERALIZZAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Elab. n.

02

Titolo:

**REGOLAMENTO
COMUNALE**

Data:

16.10.2025

Revisione:

001

II R.U.P.

ARCH. MONICA VOLPE
F.to Digitalmente

II TECNICO INCARICATO

ARCH. CAMILLO CUGINI
F.to Digitalmente

Tecnico Progettista:

STUDIO TECNICO Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24 – 26013 Crema (CR) – Tel. 0373-250080

Collaboratori:

Arch. Andrea Gerola – Geom. Marco Panelli – Arch. Laura Piccolo



I N D I C E

CAPITOLO 1: PREMESSE E FINALITÀ	pag. 2
Articolo 1: Oggetto del regolamento	pag. 2
Articolo 2: Requisiti soggettivi	pag. 2
Articolo 3: Interventi previsti	pag. 2
 CAPITOLO 2: PROCEDURE	 pag. 3
Articolo 4: Istanza	pag. 3
Articolo 5: Fase istruttoria	pag. 3
Articolo 6: Fase conclusiva	pag. 4
 CAPITOLO 3: MODALITÀ DI INDENNIZZO	 pag. 5
Articolo 7: Indennizzi per la trasformazione del diritto di superficie	pag. 5
Articolo 8: Indennizzi per la liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali	pag. 5
Articolo 9: Determinazione degli indennizzi	pag. 5
Articolo 10: Convenzioni con oltre 40 anni	pag. 6
 CAPITOLO 4: ATTIVITÀ DI PROMOZIONE E CONSULENZA	 pag. 7
Articolo 11: Attività di promozione	pag. 7
Articolo 12: Attività di consulenza	pag. 7
 ALLEGATI:	
• ALL.1 – Modulo trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per immobili di tipo residenziale;	
• ALL.2 – Modulo liberalizzazione dei vincoli convenzionali vigenti per immobili di tipo residenziale.	



CAPITOLO 1 **PREMESSE E FINALITÀ**

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il Comune di San Zenone al Lambro intende promuovere la trasformazione del diritto di superficie in pieno diritto di proprietà, nonché la completa liberalizzazione dei vincoli convenzionali dei fabbricati residenziali siti in comparti P.E.E.P. e di edilizia convenzionata.

ARTICOLO 2 – REQUISITI SOGGETTIVI

Qualunque soggetto che si ritrovi in una delle seguenti categorie può presentare istanza per la trasformazione del diritto di superficie in pieno e totale diritto di proprietà, privo di vincoli, oppure per la completa e totale liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali a suo tempo pattuiti, inerenti i prezzi di rivendita o locazione degli alloggi, i requisiti dei potenziali acquirenti, etc.:

- A. Proprietari di immobili residenziali (villini, appartamenti, etc.) in diritto di superficie, con nuda proprietà dell'area a favore del Comune di San Zenone al Lambro;
- B. Pieni proprietari di immobili residenziali (villini, appartamenti, etc.) realizzati all'interno di comparti P.E.E.P. e/o edilizia convenzionata per i quali vigono tuttora obblighi convenzionali.

ARTICOLO 3 – INTERVENTI PREVISTI

Mediante le procedure successivamente indicate ed esplicate nel Capitolo 2, sono previsti i seguenti interventi:

- A. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà indipendentemente dalla durata residuale del diritto di superficie e contestuale rimozione di ogni vincolo convenzionale ancora presente degli immobili residenziali a suo tempo realizzati in ambiti P.E.E.P. e/o di edilizia convenzionata su aree appositamente pianificate. L'immobile può essere costituito da villino o appartamento, con relative pertinenze, per il quale può essere evinta con chiarezza l'area fondiaria di riferimento, mentre nel caso di appartamento in condominio verranno utilizzati i millesimi di proprietà.
La procedura si concluderà con atto in forma pubblica stipulato da ufficiale rogante, registrato e trascritto nelle forme di legge.
- B. Piena liberalizzazione del regime di proprietà di immobili di tipo residenziale realizzati in ambiti P.E.E.P. e/o di edilizia convenzionata con rimozione ed eliminazione di ogni vincolo convenzionale superstite.
La procedura si concluderà con il rilascio di uno specifico atto liberatorio, previa determinazione del Dirigente/Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Zenone al Lambro.



COMUNE di SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro, 2 – 20070 Città Metropolitana di Milano
Tel. 02 9887 0024 – P.e.c. sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it

CAPITOLO 2 **PROCEDURE**

ARTICOLO 4 – ISTANZA

I soggetti definiti dall'art. 2 del presente Regolamento possono presentare istanza di trasformazione del diritto di superficie o di liberalizzazione degli immobili utilizzando i moduli allegati:

- ALLEGATO 1 – Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per immobili di tipo residenziale;
- ALLEGATO 2 – Liberalizzazione dei vincoli convenzionali vigenti per immobili di tipo residenziale;

All'atto dell'istanza viene comunicato il nome del Responsabile del Procedimento a norma dell'art. 4 della Legge n. 241 del 1990.

All'istanza deve essere allegata la seguente documentazione:

- Fotocopia di un documento di identità in corso di validità del/i proprietario/i;
- Fotocopia del titolo di proprietà;
- Documentazione attestante l'attribuzione di millesimi di proprietà nel caso di immobile in condominio;
- Copia del primo Certificato di Agibilità dell'immobile (nel caso di richieste di liberalizzazione del diritto di proprietà da vincoli convenzionali esistenti);
- Ogni altro documento ritenuto utile dall'istante.

ARTICOLO 5 – FASE ISTRUTTORIA

Il Responsabile del Procedimento numera le istanze pervenute secondo l'ordine di arrivo redigendo un apposito registro.

Le istanze vengono trasmesse allo studio incaricato a mezzo di Determinazione n. 133 del 10/04/2025, al fine di poter calcolare il valore di trasformazione/liberalizzazione dell'immobile.

Nel tempo massimo di giorni 30 (trenta) lo studio incaricato trasmette con propria relazione la valutazione dell'indennità di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà o di liberalizzazione da vincoli convenzionali degli immobili al Dirigente/Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Zenone al Lambro affinché la stessa venga approvata.

Nel caso che il Responsabile del Procedimento ritenga di richiedere ulteriori indicazioni tecniche/economiche alla base delle valutazioni di indennizzo, potrà formalizzare richiesta nel tempo di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della relazione. Lo studio incaricato, nel termine di successivi giorni 15 (quindici) dal ricevimento della richiesta di integrazione, adempie a quanto richiesto dal Responsabile del Procedimento.

ARTICOLO 6 – FASE CONCLUSIVA

Completata la fase istruttoria il Dirigente/Responsabile dell'Area Tecnica invia all'istante/richiedente la Determinazione relativa all'istanza pervenuta, corredata dalla relazione di calcolo, dalle modalità di versamento dell'indennizzo e dal nome dell'ufficiale rogante nel caso di trasformazione del diritto di superficie. Esaminata la



COMUNE di SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro, 2 – 20070 Città Metropolitana di Milano
Tel. 02 9887 0024 – P.e.c. sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it

relazione di calcolo dell'indennizzo l'istante potrà decidere se procedere al versamento o ad annullare l'istanza presentata.

Successivamente al versamento dell'indennizzo l'istante sarà convocato nel termine massimo di giorni 15 (quindici) dal versamento per:

- La stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà presso l'ufficiale rogante (notaio) individuato dal richiedente, con ogni onere di imposte, bollo, onorario, etc. a carico dell'istante;
- Il ritiro della certificazione di liberalizzazione del diritto di proprietà nel caso di immobili liberalizzati da obblighi convenzionali.



CAPITOLO 3

MODALITÀ DI INDENNIZZO

ARTICOLO 7 – INDENNIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La base imponibile sulla quale è calcolato l'indennizzo per la trasformazione del diritto di superficie in pieno diritto di proprietà è l'estensione planimetrica dell'area fondiaria di proprietà; nel caso di condominio si tiene conto della quota millesimale, risultante dal titolo, dal regolamento condominiale contrattuale, etc..

Al valore dell'area, calcolato al 60% rispetto al valore venale del bene, si sottraggono le somme già versate per l'acquisto del diritto di superficie attualizzate.

Nella valutazione vengono ricomprese altresì le pertinenze dell'abitazione.

Per quanto riguarda invece i vincoli di affrancazione, la determinazione enunciata al primo paragrafo del presente articolo successivo dovrà essere abbattuta del 50%.

La somma dovuta potrà anche essere versata rateizzata, con modalità da definire in un'apposita Deliberazione di Giunta Comunale, ma saldata comunque prima dell'atto conclusivo.

ARTICOLO 8 – INDENNIZZI PER LA LIBERALIZZAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DA VINCOLI CONVENZIONALI

L'attività di liberalizzazione consiste nell'eliminazione di ogni obbligo convenzionale ancora vigente sull'immobile, principalmente si dovrà prevedere la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il valore di affrancazione è calcolato sulla base del valore dell'area di cui al precedente articolo, abbattuto del 50% e un'ulteriore riduzione proporzionale al tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria.

ARTICOLO 9 – DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI

Lo studio incaricato trasmetterà specifica relazione di calcolo dell'indennizzo per ogni istanza di trasformazione/liberalizzazione secondo le procedure di cui agli artt. 7 e 8 del presente Regolamento.

Al fine dei calcoli di indennizzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà si terrà conto di:

- Valore dell'area calcolato secondo i valori stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale di San Zenone al Lambro (MI) in materia di tariffe IMU, tale valore viene ridotto al 60% ai sensi dell'art. 31 comma 48 Legge n. 448/1998 e successive modifiche e integrazioni, se, a suo tempo, il terreno fu oggetto di esproprio (o procedura coattiva) da parte del Comune di San Zenone al Lambro o retribuito con il medesimo meccanismo economico;
- Rivalutazione del prezzo dell'area pagato all'epoca della stipula della Convenzione per la Cessione del Diritto di Superficie, accertata dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà delle aree, incrementati ogni due anni;



COMUNE di SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro, 2 – 20070 Città Metropolitana di Milano
Tel. 02 9887 0024 – P.e.c. sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it

Al fine dei calcoli di indennizzo per la piena liberalizzazione del diritto di proprietà si terrà conto di:

- Valore precedentemente calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 Legge n. 448/1998 abbattuto del 50%;
- Tempo trascorso dalla stipula della convenzione originaria, in modo da generare un ulteriore coefficiente di riduzione del valore
- Tipologia e sussistenza dei vincoli da liberalizzare: requisiti soggettivi degli acquirenti successivi all'assegnatario, requisiti soggettivi dei locatari, sussistenza di vincoli tipologici e plusvalore da riconoscere al Comune di San Zenone al Lambro per applicazione di prezzi di mercato esenti da "calmierazione";
- Durata dei vincoli.

ARTICOLO 10 – CONVENZIONI CON OLTRE 40 ANNI

Per Convenzioni inerenti comparti già in diritto di proprietà, il cui atto risulta risalente ad epoca precedente al 01.10.1985, essendo trascorsi 40 anni, gli obblighi convenzionali vengono considerati già affrancati.

Il proprietario potrà formulare richiesta di attestato che sancisca la liberalizzazione.



COMUNE di SAN ZENONE AL LAMBRO

Piazza Aldo Moro, 2 – 20070 Città Metropolitana di Milano
Tel. 02 9887 0024 – P.e.c. sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it

CAPITOLO 4

ATTIVITÀ DI PROMOZIONE e CONSULENZA

ARTICOLO 11 – ATTIVITÀ DI PROMOZIONE

Il Comune di San Zenone al Lambro di concerto con lo Studio Tecnico dell'Arch. Cugini con sede in via Porzi n. 24 – 26010 Crema (CR), incaricato del suddetto incarico a mezzo di Determinazione n. 133 del 10/04/2025, ritiene prioritario promuovere l'attività di cui all'art. 1 del presente Regolamento dando così adempimento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al bilancio comunale.

A tale scopo verrà creata un'apposita finestra di interfaccia nel sito istituzionale del Comune di San Zenone al Lambro e collegamento informativo con lo studio incaricato, così che si possa avere un'interlocuzione diretta sui procedimenti di calcolo dei valori di riscatto.

ARTICOLO 12 – ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Verrà altresì espletata un'attività di consulenza previo appuntamento. Nel corso della consulenza verranno date all'utente tutte le informazioni utili, le modalità di calcolo e quanto di interesse per l'attività di cui all'art. 1 del presente Regolamento.

OGGETTO: AVVIO PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETÀ DI ALLOGGI IN AREE P.E.E.P. E/O DI EDILIZIA CONVENZIONATA PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN ZENONE AL LAMBRO

Il sottoscritto _____ nato a _____ prov. _____,
il _____, codice fiscale _____, residente a _____
in via/piazza _____ n. _____,
telefono _____ email _____

IN QUALITÀ DI

- ☐ Unico Proprietario Superficiario
☐ Comproprietario Superficiario

Unitamente a:

- Nome _____ cognome _____ nato il _____
a _____ codice fiscale _____
- Nome _____ cognome _____ nato il _____
a _____ codice fiscale _____

DEL SEGUENTE IMMOBILE REALIZZATO SU AREA P.E.E.P. E/O DI EDILIZIA CONVENZIONATA

- ☐ Alloggio in condominio, con quota millesimale sulle parti comuni pari a _____/1000
☐ Alloggio unifamiliare

Sito in _____, via/piazza _____ n. _____ e così
censito al catasto fabbricati del Comune di San Zenone al Lambro:

- | | | | |
|---------------|--------------|---------------|------------------|
| • Alloggio | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |
| • Autorimessa | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |
| • Altro | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |

(specificare)

FORMULA ISTANZA

Al fine di trasformare il proprio diritto di superficie in diritto di piena proprietà e ne chiede la determinazione dell'indennizzo secondo i parametri e i criteri di calcolo indicati nella Delibera Comunale n. del

Sono allegati alla presente:

- ☐ Fotocopia di documento di identità in corso di validità del/i proprietario/i;
- ☐ Copia del contratto d'acquisto dell'immobile;
- ☐ Copia delle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di trasformazione *(non obbligatorio)*;
- ☐ Documentazione attestante l'attribuzione di millesimi di proprietà *(nel caso di immobile in condominio)*;
- ☐ Altri documenti ritenuti utili dall'istante _____

Luogo e data

Il/i richiedente/i

N.B: il presente atto va consegnato presso il Comune di San Zenone al Lambro all'Ufficio Protocollo o in alternativa trasmesso via PEC all'indirizzo sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it

OGGETTO: AVVIO PROCEDURE PER LA LIBERALIZZAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI VIGENTI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI ALLOGGI IN AREE P.E.E.P. E/O DI EDILIZIA CONVENZIONATA PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN ZENONE AL LAMBRO

Il sottoscritto _____ nato a _____ prov. _____,
il _____, codice fiscale _____, residente a _____
in via/piazza _____ n. _____,
telefono _____ email _____

IN QUALITÀ DI

- ☐ Unico Proprietario
☐ Comproprietario

Unitamente a:

- Nome _____ cognome _____ nato il _____ a _____
codice fiscale _____
- Nome _____ cognome _____ nato il _____ a _____
codice fiscale _____

DEL SEGUENTE IMMOBILE REALIZZATO SU AREA P.E.E.P. E/O DI EDILIZIA CONVENZIONATA

- ☐ Alloggio in condominio, con quota millesimale sulle parti comuni pari a _____/1000
☐ Alloggio unifamiliare

Sito in _____, via/piazza _____ n. _____ e così
censito al catasto fabbricati del Comune di San Zenone al Lambro:

- | | | | |
|---------------|--------------|---------------|------------------|
| • Alloggio | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |
| • Autorimessa | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |
| • Altro | Foglio _____ | Mappale _____ | Subalterno _____ |

(specificare)

FORMULA ISTANZA

Al fine di liberalizzare il proprio diritto di proprietà dai vincoli convenzionali ancora esistenti e ne chiede la determinazione dell'indennizzo secondo i parametri e i criteri di calcolo indicati nella Delibera Comunale n. del

Sono allegati alla presente:

- ☐ Fotocopia di documento di identità in corso di validità del/i proprietario/i;
- ☐ Copia del contratto d'acquisto dell'immobile;
- ☐ Copia del primo Certificato di Agibilità dell'immobile;
- ☐ Copia delle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di trasformazione *(non obbligatorio)*;
- ☐ Documentazione attestante l'attribuzione di millesimi di proprietà *(nel caso di immobile in condominio)*;
- ☐ Altri documenti ritenuti utili dall'istante _____

Luogo e data

Il/i richiedente/i

N.B: il presente atto va consegnato presso il Comune di San Zenone al Lambro all'Ufficio Protocollo o in alternativa trasmesso via PEC all'indirizzo sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it