

Prot. n. 14860

Malo, luglio 2017

INFORMATIVA PER I CITTADINI

AVVISO PUBBLICO

RISCATTO DELLA PIENA PROPRIETA' DI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE PEEP (GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE)

- a) *Premessa*
- b) *A chi si rivolge*
- c) *Perché è vantaggioso acquistare la proprietà*
- d) *Quanto costa ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà*
- e) *Quanto costa ottenere l'eliminazione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sui canoni di locazione*
- f) *Costi da sostenere*
- g) *Indicazioni pratiche*
- h) *Modulistica*
- i) *Schema riepilogativo*

a) PREMESSA

La Legge n. 448 del 23.12.1998, articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni

In particolare, con la modifica del comma 46, dell'articolo 31 della legge n. 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge n. 135 del 07.08.2012, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), è stato ridotto da 30 a 20 anni, diminuito, inoltre, del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione.

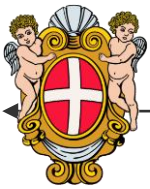
La suddetta disposizione normativa produce effetti di notevole importanza per i titolari degli alloggi in quanto non soltanto "riduce" il periodo di validità della nuova convenzione ma, di fatto, nel caso di alloggi acquisiti da 20 (venti) anni e oltre, gli interessati che approfitteranno di tale opportunità avranno la possibilità, fin da subito, di acquisire l'esclusiva proprietà dell'area senza più alcuna limitazione al libero godimento del bene in termini commerciali.

L'Amministrazione Comunale, con la delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 16.03.2017 e delibera di Giunta Comunale n. 38 del 24.03.2017, ha approvato i criteri per l'attuazione di quanto sopra.

b) A CHI SI RIVOLGE

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Potranno richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.



Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione.

Contestualmente alla suddetta trasformazione, i medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione possono essere richiesti dai soggetti precedentemente indicati che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o che siano proprietari di alloggi già concessi in diritto di proprietà (a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

c) **PERCHÈ È VANTAGGIOSO ACQUISTARE LA PROPRIETÀ**

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 (novantanove) anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

d) **QUANTO COSTA OTTENERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO DI ALIENAZIONE E SUI CANONI DI LOCAZIONE**

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

Tale valore è determinato in misura pari al 15% del valore Imu dell'area, come da delibere di Giunta Comunale, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'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 delle aree.

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula:

$$C = \text{Corrispettivo} = (Vv \times D) - Co \times Mp =$$

$$C = \text{€ } \underline{\hspace{2cm}}$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare.

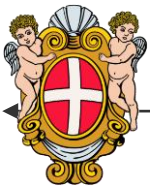
Vv = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori Imu, deliberati per l'anno in corso dal Comune di Malo, moltiplicati per la consistenza dell'area catastale (mq.);

D = Decurtazione fino ad un massimo del 50% (cinquanta%) derivante dall'applicazione della possibilità di cui alla Legge n. 147/2013 - rif. deliberata dalla Giunta Comunale e deliberazione n. 38 del 24.03.2017;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data dal versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile;

Mp= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (millesimi/1000) - informazione fornita dal richiedente e desunta dalle tabelle di ripartizione millesimali.





e) Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

La stima del corrispettivo per l'eliminazione degli eventuali vincoli convenzionali gravanti sull'alloggio, viene definito ripartendo proporzionalmente su 20 (venti) anni il 50% (cinquanta%) del valore venale dell'area. I 20 (venti) anni decorreranno a partire dalla data di stipula della convenzione originaria per la concessione/cessione del terreno fino alla data della richiesta del proprietario dell'alloggio interessato allo svincolo totale.

La percentuale K da applicare per l'eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti il prezzo massimo di alienazione e locazione prevede una decurtazione massima del 50% così distribuita: 2,50% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale;

dai 20 ai 19 anni alla scadenza ventennale = 50,00 % del valore venale attuale dell'area

dai 19 ai 18 anni = 47,50 %

dai 18 ai 17 anni = 45,00 %

dai 17 ai 16 anni = 42,50 %

dai 16 ai 15 anni = 40,00 %

dai 15 ai 14 anni = 37,50 %

dai 14 ai 13 anni = 35,00 %

dai 13 ai 12 anni = 32,50 %

dai 12 agli 11 anni = 30,00 %

dagli 11 ai 10 anni = 27,50 %

dai 10 ai 9 anni = 25,00 %

dai 9 agli 8 anni = 22,50 %

dagli 8 ai 7 anni = 20,00 %

dai 7 ai 6 anni = 17,50 %

dai 6 ai 5 anni = 15,00 %

dai 5 ai 4 anni = 12,50 %

dai 4 ai 3 anni = 10,00 %

dai 3 ai 2 anni = 7,50 %

dai 2 ad 1 anno = 5,00 %

da 12 a 0 mesi = 2,50 %

Qualora siano trascorsi oltre 20 (venti) anni dall'originaria convenzione, quindi, l'aliquota da applicare sarà quella minima al 2,50%.

In seguito alla rimozione del vincolo, l'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque e non sarà più necessario accertare che l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. Oltre ciò, scompaiono tutti gli obblighi a favore del Comune.

Il corrispettivo risulta desumibile nel seguente modo:

C = Il corrispettivo per ogni unità immobiliare risulta determinabile nel seguente modo:

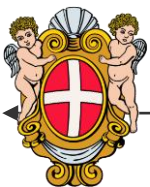
$$C = V_v \times K \times \frac{(10 + \text{durata convenzione} - \text{anni trascorsi})}{(10 + \text{durata convenzione})}$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori Imu, deliberati per l'anno in corso dal Comune di Malo, moltiplicati per la consistenza dell'immobile (mq.);

K = % applicata in base agli anni residui rispetto alla durata della convenzione



f) COSTI DA SOSTENERE

Ciascun soggetto che accetti la proposta formulata dal Comune dovrà:

- pagare il corrispettivo calcolato dal Comune di Malo come sopra detto in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio per la procedura prescelta;
- corrispondere le spese relative alla stipula dell'atto e quelle eventualmente previste a titolo di rimborso spese di istruttoria (se stabilite con apposita deliberazione di Giunta comunale).

g) INDICAZIONI PRATICHE

La richiesta di quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli deve essere presentata in forma scritta all'ufficio Protocollo del Comune di Malo, indirizzata al Sindaco ed al Servizio Edilizia Pubblica e Patrimonio, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dall'ufficio Patrimonio, reperibile presso l'ufficio patrimonio e sul sito web del Comune.

Per effettuare le richieste di quantificazione o aderire alla proposta del Comune, non è necessario, in caso di condominio che tutti i condomini/proprietari di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri.

La richiesta non è vincolante in alcun modo per il soggetto interessato; diviene tale solo in seguito alla formale accettazione della proposta formulata dall'Amministrazione Comunale.

L'interessato che vorrà aderire alla stessa dovrà trasmettere al Comune la propria accettazione (utilizzando la relativa modulistica) comunicando anche il nominativo del notaio che sarà incaricato della stesura dell'atto di trasformazione/rimozione dei vincoli o l'accettazione di stipula dell'atto presso il segretario comunale.

Chi decide di non aderire alla proposta formulata dal Comune rimane nella situazione attuale con le medesime condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra Comune e cooperativa o impresa che ha realizzato l'edificio.

La trasformazione del diritto potrà comunque avvenire successivamente, in qualunque momento, previa rideterminazione degli importi dovuti al momento della nuova richiesta.

La proposta di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli può essere formulata anche d'ufficio.

h) MODULISTICA

- MODULO DI RICHIESTA PER LA DETERMINAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DI AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
- MODULO DI RICHIESTA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO DI ALIENAZIONE E SUL CANONE DI LOCAZIONE PER QUELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

IL SINDACO
dott.ssa Paola Lain



i) SCHEMA RIASSUNTIVO/RIEPILOGATIVO

TIPO DI CONVENZIONE	SITUAZIONE	COSA SI PUÒ CHIEDERE	COSA DEVE ESSERE FATTO	VANTAGGI
Il Soggetto è proprietario superficario del proprio alloggio.	Non sono ancora decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio	Non può essere richiesta né la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà né la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e di locazione dell'alloggio.	Aspettare il decorso dei cinque anni	-----
Il Soggetto è proprietario superficario del proprio alloggio.	Sono già decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio. Permangono i vincoli del prezzo massimo di alienazione e di canone di locazione	<u>Se sono trascorsi meno di venti anni</u> dalla stipula della convenzione originaria può essere richiesta: <input type="checkbox"/> La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; <input type="checkbox"/> La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione.	Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione dei corrispettivi ex art. 31 commi 48 e 49 bis della Legge n. 448/1998 da versare per la trasformazione e per la rimozione dei vincoli. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione e la rimozione dei vincoli	Il Soggetto può alienare /locare l'immobile in questione al prezzo di mercato
		<u>Se sono trascorsi meno di venti anni</u> dalla stipula della convenzione originaria può essere richiesta: <input type="checkbox"/> La trasformazione del diritto di superficie	Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 da versare per la trasformazione del diritto di superficie in	Il Soggetto acquisisce la proprietà piena dell'unità immobiliare ma non può alienare /locare l'immobile in questione al



TIPO DI CONVENZIONE	SITUAZIONE	COSA SI PUÒ CHIEDERE	COSA DEVE ESSERE FATTO	VANTAGGI
		<p>in diritto di proprietà; [La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione non è obbligatoria].</p>	<p>diritto di proprietà. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulata una nuova convenzione con durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione</p>	<p>prezzo di mercato prima della scadenza della nuova convenzione</p>
		<p><u>Se sono trascorsi almeno venti anni</u> dalla stipula della convenzione originaria può essere richiesta: <input type="checkbox"/> La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione è automatica ai sensi del comma 45, lett. a) dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss. mm. e ii.</p>	<p>Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.</p>	<p>Il Soggetto acquisisce la proprietà piena dell'unità immobiliare e può alienare e/o locare l'immobile in questione al prezzo di mercato</p>



TIPO DI CONVENZIONE	SITUAZIONE	COSA SI PUÒ CHIEDERE	COSA DEVE ESSERE FATTO	VANTAGGI
Il Soggetto ha la piena proprietà del proprio alloggio avendo già provveduto a trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà mediante la stipula della c.d. Convenzione Bucalossi.	Non è ancora decorso il periodo di validità della convenzione stipulata al momento dell'avvenuta trasformazione. Permangono i vincoli del prezzo massimo di alienazione e di canone di locazione	Può essere richiesta la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di alienazione e del canone di locazione.	Il Soggetto deve fare richiesta di determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 49 bis della Legge n. 448/1998 da versare per la rimozione dei vincoli. In caso di accettazione del corrispettivo, formalizzare la relativa accettazione. Verrà stipulato un atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie	Il Soggetto può alienare /locare l'immobile in questione al prezzo di mercato