

Governo del territorio Sviluppo sostenibile

Il diritto alla casa

L'amministrazione comunale avvalendosi delle facoltà concesse dall'art. 31 della legge n. 448 del 1998 ha promosso per tutti i proprietari di alloggi di edilizia economica e popolare localizzati sul territorio comunale, una iniziativa volta a trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e a sopprimere definitivamente quei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà precedentemente alla entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, oltreché su quegli immobili gravati di diritto di prelazione di cui alla legge n. 560 del 1993. In particolare questa operazione consente la trasformazione del diritto reale a termine originariamente costituito dal diritto di superficie per 99 anni, nel diritto reale completo e perpetuo ovvero sia la piena proprietà, con conseguente convenienza patrimoniale dell'alloggio in questione. Invece per i proprietari di alloggi realizzati su aree concesse in diritto di proprietà l'adesione alla proposta del Comune dà diritto alla definitiva soppressione di ogni vincolo contrattuale, rendendo l'immobile libero da ogni obbligo. **La proposta del Comune di Roccastrada si pone come obiettivo primario quello di agevolare i cittadini delle fasce meno abbienti alla conquista del pieno diritto di proprietà del proprio alloggio.** Questo opuscolo contiene tutte le indicazioni necessarie ed utili per consentire, ad ogni soggetto interessato, una attenta valutazione sulla convenienza e l'opportunità che questa Amministrazione Comunale ha inteso concedere. **Trasformare o sopprimere per il cittadino interessato è una opportunità e non un obbligo: ognuno potrà scegliere secondo la propria convenienza.**

Il sindaco

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- **Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**
- **Soppressione dei vincoli sul diritto di proprietà**

Trasformazione del diritto di superficie

Soppressione dei vincoli

SITUAZIONE Attualmente chi usufruisce della concessione del diritto di superficie la detiene per 99 anni rinnovabili dietro pagamento di una somma al Comune. Durante i 99 anni grava sull'immobile il diritto di prelazione a favore del Comune in caso di vendita, l'obbligo a vendere o ad affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti, i vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita sia nella determinazione del canone di affitto in caso di locazione dell'immobile.

VANTAGGI Per il superficiario aderire all'iniziativa del Comune comporta i seguenti vantaggi: - Si diviene pieno proprietario dell'area su cui è edificato l'immobile e di eventuali altre aree di pertinenza del fabbricato in proporzione ai millesimi. - Non ci saranno più somme da pagare al Comune allo scadere dei 99 anni. - L'alloggio potrà essere venduto o affittato a chiunque senza bisogno di verificare se l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. - In caso di vendita non c'è più la prelazione del Comune. - Il valore di un alloggio in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà proprio perché il terreno su cui è costruito rimane del Comune. Di conseguenza il valore dell'alloggio diminuisce ogni anno a mano a mano che ci si avvicina alla scadenza del diritto di superficie. Accettando l'offerta del Comune l'investimento nell'alloggio resterà quindi per sempre stabilmente non condizionato da tale vincolo.

CONDIZIONI La convenzione vigente fra superficiario e Comune per 99 anni viene sostituita con un'altra convenzione con una durata pari a 30 anni meno il periodo già trascorso tra la data di stipula della convenzione originaria e quella nuova. Ad esempio se la convenzione 99ennale è stata stipulata dal costruttore originario nel 1983 e la nuova convenzione viene stipulata nel 2010, i vincoli attualmente ancora vigenti relativi al prezzo in caso di vendita e al canone di affitto decadono dopo solo 3 anni, ovvero 30 meno 27. A chi aderisce all'iniziativa del Comune rimangono in essere i limiti e i vincoli attualmente previsti caso per caso ma per un periodo più breve rispetto ai 99 anni.

AREE INTERESSATE Puoi richiedere il passaggio alla piena proprietà se il tuo alloggio si trova nelle zone Peep di Roccastrada, Ribolla e Roccaeterighi.

MODALITA' GENERALI Aderire a questa iniziativa del Comune comporta: - Il pagamento di un corrispettivo come calcolato dal Comune. - La stipula di un nuovo atto convenzionale della durata pari a 30 anni meno il periodo trascorso dalla data di sottoscrizione della convenzione originaria. - Decorso tale periodo acquisisci la piena proprietà dell'abitazione e incrementi sin d'ora il reale valore della stessa. - Per quegli immobili che hanno superato i termini di trenta anni il nuovo atto convenzionale avrà validità immediata.

I NUOVI VINCOLI Con la nuova convenzione e durante il periodo transitorio sino al termine del 30° anno dalla convenzione originaria i vincoli saranno i seguenti: - In caso di cessione dell'alloggio il valore di compravendita sarà pari alla cosiddetta valutazione automatica, corrispondente al valore determinato dal prodotto della rendita catastale e della relativa percentuale di rivalutazione in base alla normativa vigente. - L'acquirente inoltre dovrà dimostrare di essere residente o di esercitare la propria attività lavorativa nel Comune di Roccastrada e nei comuni limitrofi. - L'acquirente dovrà dimostrare di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà di abitazione ubicata in qualsiasi territorio nazionale. - In caso di futura locazione il contratto verrà stipulato con un canone vincolato ai sensi della normativa vigente all'epoca, sulla base dei contratti tipo predisposti in sede locale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative delle proprietà edilizia e dei conduttori. - Con la trasformazione del diritto di superficie in quello di proprietà dell'area riduci sensibilmente i vincoli ad ogni gravante sulla tua casa e avvicini il momento in cui la stessa non sarà soggetta ad alcun obbligo contrattuale.

QUANTO COSTA Alla tua adesione ricevi dal Comune una lettera con cui viene quantificato esattamente il corrispettivo che devi corrispondere al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Tale costo è frutto di un conteggio fatto dal Comune con criterio univoco per ogni immobile interessato all'iniziativa. Il costo medio si attesta intorno a 9.000 euro per alloggio.

LA DOMANDA Se sei interessato alla proposta del Comune devi compilare un apposito modello di domanda che puoi trovare presso gli uffici comunali o sul sito internet del comune. Tale domanda, oltre alla tua richiesta formale di trasformazione del diritto, contiene la indicazione dei millesimi di competenza del tuo alloggio rispetto al condominio in cui è inserito. Questo dato è necessario per poter successivamente indicare il corrispettivo personalizzato al tuo alloggio. Hai tempo per presentare la domanda ed accettare la proposta del Comune entro 240 giorni solari dalla data di pubblicazione del Bando. Ricevuta la tua domanda il Comune provvederà alla determinazione del corrispettivo a te spettante il cui ammontare ti sarà comunicato per posta unitamente allo schema della nuova convenzione e alle modalità di pagamento previste. Ricevuta la comunicazione del Comune devi presentare quindi nota di accettazione delle condizioni proposte e in particolare il tuo indelebile impegno di addiventare alla stipula della nuova Convenzione entro 90 giorni dalla tua adesione alla proposta. La tua mancata domanda o la tua mancata risposta con accettazione dei termini per giungere ad una nuova Convenzione entro il termine di 240 giorni dalla data di pubblicazione del bando sarà intesa come rinuncia formale ed il procedimento considerato concluso.

LE AGEVOLAZIONI - Puoi decidere la trasformazione in proprietà dell'area indipendentemente dalle scelte dei singoli concittadini. - Qualora tu voglia usufruire dell'agevolazione dello sconto del 5% sul corrispettivo richiesto, dovrai presentare l'accettazione della nostra proposta entro 180 giorni dalla data di pubblicazione del bando. - Il valore e le modalità di calcolo del corrispettivo di cessione proposto dall'Amministrazione Comunale rimangono invariate sino al 28.06.2010. - Se lo vorrai, gli atti di cessione dell'area in proprietà saranno stipulati direttamente dal Segretario Comunale e le spese a tuo carico sono quelle dei diritti di segreteria, così come quelle relative all'imposta di registro e alla tassa ipotecaria aggirantesi complessivamente mediamente intorno a circa mille euro.

LE MODALITA' DI PAGAMENTO Il corrispettivo a te spettante sarà versato al Comune in una sola tranche contestualmente alla firma dell'atto della nuova Convenzione.

A CHI RIVOLGERSI
Al Settore Governo del Territorio-Sviluppo Sostenibile Economico del Comune. Corso Roma 8 piano 2°.
Responsabile del Procedimento: ing. Mario Amerini
Tel 0564 561223 Email m.amerini@comune.roccastrada.gr.it

SITUAZIONE Le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 805 del 1971 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, prevedono una serie di vincoli che limitano la proprietà dell'alloggio. Eccoli: - La impossibilità di vendere l'alloggio prima di dieci anni dal rilascio della abitabilità. - La possibilità di vendere, passati i dieci anni, ma solo a persone in possesso di specifici requisiti o ad un prezzo fissato dal Comune. - L'obbligo in caso di vendita dell'alloggio dopo venti anni dal rilascio dell'abitabilità, di versare al Comune una somma così determinata; valore di mercato dell'area al momento della vendita meno il prezzo di acquisto, previsto nella convenzione originaria rivalutata secondo l'indice Istat. - Divieto di affittare l'alloggio se non a persone in possesso di particolari requisiti: ad un canone definito dal Comune. - Le convenzioni stipulate in base alla legge n. 800 del 1983 prevedono in particolare il divieto di alienazione nei primi 10 anni e successivamente in caso di vendita il vincolo di prelazione da parte del Comune.

VANTAGGI Per il proprietario aderire all'iniziativa del Comune comporta i seguenti vantaggi: - L'alloggio potrà essere venduto a chiunque senza bisogno di verificare se l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti. - Per gli immobili relativi alla legge n. 560 del 1993 in caso di vendita non c'è più la prelazione del Comune. - Il valore di un alloggio vincolato è inferiore a quello di un appartamento senza vincoli. Accettando l'offerta del Comune l'investimento nell'alloggio resterà quindi per sempre stabilmente non condizionato da tali vincoli.

CONDIZIONI La convenzione vigente fra proprietario e Comune viene sostituita con un'altra convenzione con una durata pari a 30 anni meno il periodo già trascorso tra la data di stipula della convenzione originaria e quella nuova. Ad esempio se la convenzione è stata stipulata dal costruttore originario nel 1983 e la nuova convenzione viene stipulata nel 2010, i vincoli attualmente ancora vigenti rimarranno quelli vigenti per legge tra i 10 e i 20 anni ovvero cessione o affitto a prezzo controllato dal Comune e a soggetti specifici, oltre a quelli superiori ai 20 anni ovvero la differenza del prezzo di vendita da restituire al Comune. Tali vincoli però decadranno dopo solo 3 anni, ovvero 30 meno 27. A chi aderisce all'iniziativa del Comune rimangono quindi in essere i vincoli attualmente previsti caso per caso ma per un limitato periodo rispetto alla perpetua.

AREE INTERESSATE Gli immobili interessati dalla proposta sono quelli ricadenti nelle aree Peep di Roccastrada e Sicciano Scalo.

MODALITA' GENERALI Aderire a questa iniziativa del Comune comporta: - Il pagamento di un corrispettivo come calcolato dal Comune. - La stipula di un nuovo atto convenzionale della durata pari a 30 anni meno il periodo trascorso dalla data di sottoscrizione della convenzione originaria o dalla data di abitabilità nel caso degli immobili soggetti alla legge 560/93. Nel caso degli immobili - Decorso tale periodo acquisisci la piena proprietà senza alcun vincolo residuo e incrementi sin d'ora il reale valore della tua abitazione. - Per quegli immobili che hanno superato i termini di trenta anni il nuovo atto convenzionale avrà validità immediata.

I NUOVI VINCOLI Con la nuova convenzione e durante il periodo transitorio sino al termine del 30° anno i vincoli saranno gli stessi che hai attualmente e che abbiamo elencato alla voce SITUAZIONE.

QUANTO COSTA Alla tua adesione ricevi dal Comune una lettera con cui viene quantificato esattamente il corrispettivo che devi corrispondere al Comune per la soppressione dei vincoli sulla piena proprietà. Tale corrispettivo è frutto di un conteggio fatto dal Comune con criterio univoco per ogni immobile interessato all'iniziativa. Il costo medio si attesta intorno a 8.000 euro per alloggio.

LA DOMANDA Se sei interessato alla proposta del Comune devi compilare un apposito modello di domanda che puoi trovare presso gli uffici comunali o sul sito internet del comune. Tale domanda, oltre alla tua richiesta formale di soppressione dei vincoli, contiene la indicazione dei millesimi di competenza del tuo alloggio rispetto al condominio in cui è inserito. Questo dato è necessario per poter successivamente indicare il corrispettivo personalizzato al tuo alloggio. Hai tempo per presentare la domanda e accettare la proposta del Comune entro 240 giorni solari dalla data di pubblicazione del Bando. Ricevuta la tua domanda il Comune provvederà alla determinazione del corrispettivo a te spettante il cui ammontare ti sarà comunicato per posta unitamente allo schema della nuova convenzione e alle modalità di pagamento previste. Ricevuta la comunicazione del Comune devi presentare quindi nota di accettazione delle condizioni proposte e in particolare il tuo indelebile impegno di addiventare alla stipula della nuova Convenzione entro 90 giorni dalla tua adesione alla proposta. La tua mancata domanda o la tua mancata risposta con accettazione dei termini entro il termine di 240 giorni dalla data di pubblicazione del bando per giungere ad una nuova Convenzione sarà intesa come rinuncia formale ed il procedimento considerato concluso.

LE AGEVOLAZIONI - Puoi decidere la soppressione dei vincoli sulla tua proprietà indipendentemente dalle scelte dei singoli concittadini. - Qualora tu voglia usufruire dell'agevolazione dello sconto del 5% sul corrispettivo richiesto, dovrai presentare l'accettazione della nostra proposta entro 180 giorni dalla data di pubblicazione del bando. - Il valore e le modalità di calcolo del corrispettivo di cessione proposto dall'Amministrazione Comunale rimangono invariate sino al 28.06.2010. - Se lo vorrai, gli atti di cessione dell'area in proprietà saranno stipulati direttamente dal Segretario Comunale e le spese a tuo carico sono quelle dei diritti di segreteria, così come quelle relative all'imposta di registro e alla tassa ipotecaria aggirantesi complessivamente mediamente intorno a circa mille euro.

LE MODALITA' DI PAGAMENTO Il corrispettivo a te spettante sarà versato al Comune in una sola tranche contestualmente alla firma dell'atto della nuova Convenzione.

A CHI RIVOLGERSI
Al Settore Governo del Territorio-Sviluppo Sostenibile Economico del Comune. Corso Roma 8 piano 2°.
Responsabile del Procedimento: ing. Mario Amerini
Tel 0564 561223 Email m.amerini@comune.roccastrada.gr.it