

## F.A.Q.

### 1. Cosa sono le aree PEEP ?

Sono quelle parti del territorio destinate esclusivamente all'edilizia agevolata. Nello specifico si tratta di aree acquisite in proprietà dal Comune attraverso procedure espropriative e cedute in diritto di superficie a Cooperative Edilizie che hanno realizzato alloggi popolari, assegnati poi a prezzi calmierati a cittadini con determinati requisiti.

### 2. Cosa è il Diritto di Superficie? :

Sul piano giuridico è il diritto di costruire un edificio sul suolo altrui. Il Diritto di Superficie ha una durata limitata nel tempo, normalmente 99 anni. Il proprietario dell'edificio ( e quindi anche i proprietari dei singoli alloggi) rimane tale fino alla scadenza del termine del diritto di superficie, decorso il quale il proprietario del suolo ( in questo caso il Comune) diventa proprietario anche dell'edificio e dei singoli alloggi. In sostanza, allo scadere del termine la proprietà del suolo si espande sull'edificato con acquisizione al patrimonio del comune della proprietà anche degli alloggi costruiti.

### 3. Quali altri Vincoli ?

chi ha acquistato un alloggio da queste cooperative può vendere solo ad un prezzo massimo cessione, definito in sede di convenzione, e ben al di sotto dei prezzi di mercato.

### 4. Cosa accade in caso di violazione dei vincoli nelle aree PEEP concesse in diritto di superficie? (Si ipotizzi la vendita di un alloggio senza l'osservanza del prezzo massimo di cessione stabilito nella convenzione costitutiva del diritto di superficie.)

E' pacifico in giurisprudenza<sup>1</sup> che la violazione determina la nullità del prezzo per la parte eccedente, con la conseguenza che l'acquirente possa richiedere, in un secondo momento, a chi gli ha venduto l'alloggio la restituzione del sovrapprezzo oltre il risarcimento del danno. Quindi se ho venduto ad € 80.000,00 ed il prezzo massimo di cessione era € 60.000,00 dovrò restituire all'acquirente € 20.000,00.

### 5. Cosa succede se la situazione rimane così come è?

1. I soggetti titolari di alloggi in diritto di superficie, allo scadere delle convenzioni novantannuali perdono di fatto la proprietà del bene, che ritorna in capo al Comune (proprietario dell'area su cui il bene è costruito). Quindi, mano a mano che ci si avvicina alla scadenza della convenzione, il valore dell'alloggio diminuisce.
2. Possono vendere o locare solo ai prezzi fissati in convenzione; laddove non osservano tale vincolo il Comune può agire nei loro confronti per risarcimento danni e gli acquirenti possono richiedere la restituzione del sovrapprezzo pagato.

### 6. Quale Fonte Normativa autorizza i Comuni a dismettere la proprietà dell'area?

L' art. 31 commi dal 45 al 50 della L. n. 488/1998

### 7. A chi è rivolta l'offerta del Comune?

A tutti coloro, nessuno escluso, che sono proprietari superficiali di alloggi in aree Peep.

### 8. E' obbligatorio accettare l'offerta del Comune ?

---

<sup>1</sup> CORTE DI CASSAZIONE, Sez. UNITE, sent. 16.9.2015 n. 18135

No, ognuno è libero di scegliere.

#### 9. Potrà avere un finanziamento a condizioni agevolate per pagare la somma richiesta?

Il Comune pubblicherà sul sito le eventuali offerte che le Banche saranno disposte a concedere per condizioni di finanziamento particolarmente vantaggiose.

#### 10. Quali vantaggi per i privati che riscattano?

1. **Vantaggio:** è possibile ottenere da subito, con un esborso minimo, la piena e libera disponibilità di utilizzo e vendita del bene, con la conseguenza di poterlo alienare senza limiti, al suo effettivo valore di mercato;
2. **Vantaggio:** il bene sul mercato è più appetibile per probabili acquirenti con conseguente facilità di monetizzazione del valore laddove necessaria;
3. **Vantaggio:** regolarizzazione di pregressi illeciti;
4. **Vantaggio :** è più facile ottenere dei mutui da parte di istituti di credito.

#### 11. Nei condomini occorre una delibera assembleare?

No, il singolo assegnatario può presentare richiesta al Comune senza necessità di autorizzazione dell'assemblea condominiale.

#### 12. Cosa succede in un Condominio se solo alcuni assegnatari richiedono il riscatto?

Il riscatto riguarderà solo coloro che lo avranno richiesto ed ottenuto dal Comune, per gli altri rimarranno intatti i vincoli esistenti e tutte le conseguenze sopra citate.

#### 13. Come opera il procedimento di riscatto ?

1. Il Consiglio Comunale autorizza, con delibera, il riscatto del diritto di superficie e dei relativi vincoli per tutti coloro che sono interessati e ne facciano richiesta; ( vedi Delibera del Consiglio Comunale n..... del 30.09.2017)
2. Il soggetto che è interessato presenta all'Ufficio Tecnico del Comune un modulo compilato e firmato (scaricabile dal sito internet del Comune oppure ritirabile in Municipio) in cui manifesta il suo interesse ad ottenere il riscatto del diritto di superficie ed allega la documentazione richiesta. La richiesta può essere inviata anche a mezzo pec al protocollo del Comune.
3. L'U.T. entro 60 gg. comunica al richiedente l'importo che l'interessato dovrà pagare al Comune per acquisire la piena proprietà della propria abitazione e per la cessazione di ogni vincolo sulla stessa gravante.
4. Il richiedente con apposito modulo da compilare dichiara di accettare il prezzo e di voler procedere alla stipula.
5. Il soggetto richiedente ed il Responsabile dell'U.T. concordano la data della stipula notarile che dovrà avvenire entro i successivi .....gg;

#### 14. Come è determinato il prezzo del riscatto ?

Il prezzo è costituito da due voci distinte:

- a) riscatto della proprietà
- b) estinzione di tutti i vincoli alla libera circolazione del bene.

La voce **lett. a)** è determinata secondo la seguente formula prevista dalla normativa:

$$Cv ( [ Vv \times 0,6 \times K ] \times \text{consistenza immobile} ) - (Oc * \text{quota proprietaria richiedente} )$$

dove:

- a) **Vv (valore immobiliare unitario):** valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore medio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale del bene;
- b) **consistenza immobile :** determinata facendo riferimento all'All. C del D.P.R. n. 138/98, tale metodologia di determinazione della superficie è la stessa applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime di cui sopra. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali ed applicando al totale la quota proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali;
- c) **K (coefficiente di vetustà):** al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si introduce un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso. Per ottenere le percentuali si fa riferimento alle tabelle riportate all'interno della legge 392/1978.
- |               |                  |
|---------------|------------------|
| - 0 % annuo   | tra 1 e 6 anni   |
| - 1 % annuo   | tra 7 e 21 anni  |
| - 0,5 % annuo | tra 21 e 50 anni |
- d) **Oc (oneri di concessione del diritto di superficie):** sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali. Devono essere 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 o svincolo delle aree. Non comprendono gli oneri sostenuti per opere di urbanizzazione. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore.

La seconda voce è una percentuale della prima.( vedi sotto)

### 15. Perché conviene attivarsi subito se interessati?

Perché sono previste significative agevolazioni in base alla tempistica di stipula del rogito. In particolare è previsto che sia pagata:

- a) 70% del corrispettivo di estinzione del vincolo per tutti coloro che avranno versato l'importo totale entro il 31.03.2018;
- b) 35% corrispettivo di estinzione del vincolo per tutti coloro che avranno versato l'importo totale entro il 31.12.2018;
- c) 15% corrispettivo di estinzione del vincolo per tutti coloro che stipuleranno l'atto pubblico entro il 31.12.2019.

### Esempio :

Se il prezzo complessivo di riscatto è € 10.000 di cui € 5.000,00 per l'acquisto della proprietà (prima voce di costo) ed € 5.000,00 per l'estinzione dei vincoli (seconda voce di costo) il prezzo complessivo scontato da corrispondere al Comune sarà di € 6.500,00 [ € 5.000,00 + € 1500,00 (70% di 5000) ] con un risparmio di € 3.500,00.

### 16. E' previsto un pagamento del prezzo rateizzato?

Si è possibile pagare il prezzo in quattro rate.

### 17. Quando potrò firmare il contratto per acquistare la proprietà piena dell'appartamento ?

Dopo il pagamento del prezzo, ed in caso di rateazione dopo il saldo dell'ultima rata.

**18. Vi sono imposte o oneri accessori da pagare per la stipula dell'atto?**

L'atto è esente dal pagamento delle imposte ipotecarie e catastali nonché dall'Iva. E' unicamente soggetto al pagamento dell'imposta di registro e degli onorari notarili.

**19. Cosa accade se non accetto l'offerta?**

Nulla, lei rimane nella situazione attuale, con le condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra Comune e cooperativa o impresa che ha realizzato l'edificio.

**20. Cosa accade se non tutti i condomini accettano l'offerta ?**

Lei non è vincolato dalle scelte degli altri condomini, e potrà anche da solo accettare l'offerta e firmare il nuovo contratto con il Comune.

**21. Quali documenti sono necessari per ottenere il calcolo del corrispettivo?**

Gli uffici comunali necessitano delle tabelle millesimali di proprietà generale del richiedente e della copia dell'atto di acquisto del suo alloggio.