



**DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UFFICIO ESPROPRI ED EDILIZIA CONVENZIONATA**

**ALCUNE RISPOSTE ALLE DOMANDE PIU' FREQUENTI
SUGLI ALLOGGI REALIZZATI SU AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

Quale legge prevede la vendita dei lotti già concessi in diritto di superficie, e ne stabilisce il prezzo?

La legge è la n. 448/1998, all'articolo 31 commi 45 e seguenti.

A chi è rivolta l'offerta del Comune?

A tutti coloro, nessuno escluso, che hanno acquistato un appartamento su di un terreno espropriato dal Comune e concesso in diritto di superficie ad una cooperativa o impresa.

E' obbligatorio accettare l'offerta del Comune ?:

No, ognuno è libero di valutare se accettare l'offerta dell'Amministrazione Comunale.

Avrò un vantaggio economico se accetterò l'offerta del Comune ?

Certamente, perché il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, in quanto il terreno su cui è stato costruito il primo rimane di proprietà del Comune. Di conseguenza, il valore di mercato dell'appartamento diminuisce ogni anno, man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie. Accettando l'offerta del Comune il valore dell'appartamento resterà stabile nel tempo e rimarrà legato ai valori del libero mercato.

Come posso verificare l'effettiva convenienza economica di aderire all'offerta del Comune?

Tenga presente che generalmente il costo dell'area incide in media per il 25% sul valore dell'appartamento. In altre parole, se ad esempio l'alloggio ha un valore di Euro 300.000, il costo dell'area su cui è stato realizzato incide per Euro 75.000. Sulla base di questo criterio, calcoli il 25% del valore che avrà il suo appartamento quando ne avrà acquistato la piena proprietà. Il risultato ottenuto le potrà dare un'indicazione del valore al libero mercato della quota millesimale di sua spettanza del terreno su cui insiste il suo appartamento. Raffronti il dato ottenuto con il prezzo che le richiede il Comune, e valuti la convenienza dell'offerta.

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

Dopo il pagamento del prezzo totale di acquisto. Nel caso di pagamento rateale, subito dopo aver effettuato il saldo. Per la stipula del contratto, potrà incaricare un notaio di sua fiducia o in alternativa il Segretario Comunale. Sarà il notaio da lei prescelto a contattare gli uffici comunali, fermo restando che le spese tecnico – notarili saranno a suo carico. Il Comune è pronto a fornire la necessaria assistenza ed a mettere a disposizione degli interessati le professionalità utili alla definizione degli atti.

Cosa accade se non accetto l'offerta?

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

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 stipulare il nuovo contratto con il Comune.

Se accetto l'offerta sarò ancora tenuto a dover pagare in futuro al Comune altre somme, ad esempio per eventuali maggiori oneri di esproprio ?

No, lei non dovrà pagare mai più altre somme, neppure se il Comune dovesse affrontare maggiori spese per l'esproprio.

Se accetto l'offerta sono completamente liberato da tutti i vincoli ?

No, rimangono per la durata di 30 anni dall'originaria convenzione, i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di vendita dell'alloggio e del canone massimo di affitto (ma meno rigidi di quelli attuali). **Decorso tale termine non vi saranno più vincoli alla libera disposizione dell'immobile.**

Come posso eliminare i vincoli convenzionali sull'alloggio ?

L'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n° 111/2012, ha stabilito di procedere su istanza di parte all'eliminazione dei vincoli residui sugli alloggi e loro pertinenze, a tutti coloro che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o che abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art.31 commi 46 e 47 della Legge 448/98, nell'ambito delle aree interessate dai seguenti interventi di edilizia convenzionata: "Piano Economico e popolare '63 (P.e.e.p.'63), "Piano Straordinario Casa '87 (P.s.c.'87) e Piano Economico e popolare '92 (P.e.e.p. '92), Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U. San Bartolo a Cintoia), Piano di Riqualificazione Urbana (P.U.R. ex area Gover) e Piano urbanistico esecutivo (P.U.E. Pontignale).

Quanto costa l'eliminazione dei vincoli residui ?

Tale importo che decresce fino ad azzerarsi tanto più si è vicini alla scadenza dei 30 anni sopracitati, si calcola sul costo dell'area concessa dal comune alla coop.va/impresa. Ad oggi è possibile con un ulteriore piccolo importo, eliminare anche i suddetti vincoli e rendere vendibile da subito il suo appartamento al valore di mercato.

Come posso pagare ?

Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre **180** giorni dalla comunicazione del corrispettivo stesso da parte del Comune. Una volta scaduta l'offerta sarà sempre possibile aderire successivamente, presentando apposita istanza.

Se viceversa, **sono già decorsi 30 anni dall'originaria convenzione**, con la quale il Comune di Firenze ha concesso l'area alla cooperativa/impresa per la realizzazione del fabbricato, **non vi sono più vincoli alla libera disposizione dell'immobile di sua proprietà.**