

DOMANDE FREQUENTI x ALLOGGI ATER CEDUTI CON LEGGE 513/77 (1° OFFERTA/RICHIESTA).

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, impresa o all'A.T.E.R..

E' obbligatorio accettare l'offerta del Comune ?: No, ognuno è libero di scegliere.

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

Certamente sì, perché il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore sin dall'inizio a quello di un appartamento in proprietà piena, in quanto il terreno su cui è costruito il primo rimane di proprietà del Comune. Di conseguenza il valore di mercato del suo appartamento diminuisce ogni anno, man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie. Accettando l'offerta del Comune il suo investimento nella casa resterà invece stabile per sempre.

Come posso verificare l'effettiva convenienza economica del prezzo richiesto dal Comune?

E' molto semplice, e lei stesso può farlo. Tenga presente che normalmente sul valore di un appartamento il costo dell'area incide in media per il 25%. In altre parole, se ad esempio un appartamento ha un valore di L. 300 milioni, il costo dell'area su cui è stato realizzato incide per L. 75 milioni. Così lei attribuisca il valore che avrà il suo appartamento quando ne avrà acquistato la proprietà piena, e su quel valore calcoli il 25% : il risultato le dirà quanto vale al libero mercato la quota millesimale di sua spettanza del terreno su cui si trova il suo appartamento. Raffronti ora questo risultato con il prezzo che le richiede il Comune, e scoprirà così la convenienza dell'offerta.

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

Potrà incaricare il suo notaio di fiducia o il Segretario Comunale, per la stipula del contratto subito dopo il pagamento del prezzo totale di acquisto. Nel caso di pagamento in due rate, subito dopo il saldo della seconda rata. Sarà il notaio da lei prescelto a contattare gli uffici comunali. Fermo restando che le spese tecnico – notarili sono a carico Suo, il Comune per il rogito, sarà pronto 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 stipulata a suo tempo tra Comune e l' ATER/IACP che ha realizzato l'edificio, **ma perde l'agevolazione dello sconto sul prezzo dell'offerta, del 35% o 15% che la volta successiva non sarà riproposta.**

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.

Se accetto l'offerta corro il rischio di dover pagare in futuro al Comune altre somme 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 ?

Permangono i vincoli imposti dalla legge 513/77 in quanto imposta da fonte normativa statale: Divieto di vendita dell'alloggio per 10 anni dalla data di stipula del contratto (o 15 anni se l'appartamento è stato acquistato con la rateizzazione) e quello del diritto di prelazione verso il Comune. Per svincolarsi da quest'ultimo vincolo è previsto il pagamento del 10% del valore catastale dell'immobile.