

DOMANDE FREQUENTI PER ALLOGGI REALIZZATI SU AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Quale legge prevede la modifica delle convenzioni per gli alloggi realizzati su aree cedute dal Comune in diritto di proprietà, e ne stabilisce il prezzo?

La legge è la n. 448/1998, all'articolo 31 commi 46 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 proprietà ad una cooperativa o impresa.

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 suo appartamento oggi è subordinato ai seguenti vincoli: può essere ceduto solo se sono decorsi 10 anni dall'acquisto o dall'abitabilità, ad un prezzo inferiore a quello di mercato ed unicamente a persona in possesso dei requisiti per l'assegnazione di mutui agevolati. La legge 448/98 permette di modificare le convenzioni stipulate a suo tempo con il Comune, pagando la differenza del valore dell'area ad oggi, rispetto a quella che aveva al momento dell'assegnazione alla cooperativa/impresa. Accettando l'offerta del Comune valorizzerà il suo appartamento che potrà essere venduto ad un prezzo maggiore.

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

E' molto semplice, e lei stesso può farlo. Tenga presente che oggi il suo appartamento e le relative pertinenze (box, posto auto, cantina, soffitta, ecc.) possono essere ceduti ad un prezzo pari al valore della rendita catastale rivalutata, che normalmente risulta tra la metà ed i due terzi del valore di mercato. **Calcoli il valore del suo appartamento al libero mercato e detragga la rendita catastale rivalutata. O in alternativa, indicativamente, calcoli il valore del suo appartamento al libero mercato e divida per due. 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 modificare la convenzione?

Potrà dare incarico a notaio di sua fiducia o in alternativa al Segretario Comunale, per la stipula del contratto subito dopo che avrà effettuato il pagamento del prezzo offerto dal Comune. 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 tecniche e notarili saranno a suo carico. Il Comune, da parte sua tramite i propri uffici, metterà a disposizione degli interessati le professionalità utili al perfezionamento 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 la cooperativa o impresa 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 sono completamente liberato da tutti i vincoli ?

Si, considerato che sono decorsi oltre 30 anni dall'originaria convenzione, **(nel suo caso.....)** 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.**