

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, che hanno acquistato un appartamento su di un terreno espropriato dal Comune e concesso in diritto di proprietà ad una cooperativa o impresa ubicato nell'ambito del Piano Economico e popolare '63 (P.e.e.p.'63), Piano straordinario Casa '87 (P.s.c. '87), Piano Economico e popolare '92 (P.e.e.p.'92) o che abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi dell'art.31, commi 46 e 47 della Legge 448/98.

Inoltre possono rimuovere i vincoli anche i proprietari degli alloggi realizzati nel Programma di Riqualificazione Urbana San Bartolo a Cintoia (P.R.U.), nel Programma di Riqualificazione Urbana ex area Gover (P.R.U.) e Piano Urbanistico Esecutivo Pontignale (P.U.E.).

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 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 firmare il nuovo contratto con il Comune.

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

Rimangono per 30 anni dall'originaria convenzione, nel sul caso fino alsoltanto i vincoli 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.**

Posso eliminare anche quest'ultimi vincoli 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, 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: "Peep'63, "P.s.c. '87 e "Peep '92, P.R.U. San Bartolo a Cintoia, P.U.R. ex area Gover e P.U.E. Pontignale".

Quanto mi costa rimuovere anche i vincoli residui ?

Ad oggi è possibile con un ulteriore piccolo importo, calcolato sul costo dell'area concessa dal Comune alla coop.va/impresa, eliminare anche i suddetti vincoli e rendere vendibile il suo appartamento ai prezzi di mercato da subito. Tale importo decresce fino ad azzerarsi tanto più si è vicini alla scadenza dei 30 anni sopracitati (nel suo **caso il.....**).

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.