



Città di Lissone
Provincia di Monza e della Brianza
Settore Patrimonio- Lavori Pubblici

Linee guida per la trasformazione degli alloggi realizzati su aree in diritto di superficie in alloggi in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli del diritto di proprietà.

Premessa

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Cos'è il diritto di superficie

E' il diritto del proprietario del terreno di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà (art. 952 del Codice Civile). In particolare per gli alloggi costruiti in aree PEEP, il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune, mentre il fabbricato (alloggio e relative pertinenze) è di proprietà dell'assegnatario.

In cosa consiste la trasformazione

Nella possibilità, da parte dei singoli assegnatari, di acquistare il terreno già concesso per 90 anni in diritto di superficie dal Comune alle Cooperative o Imprese edificatrici e assegnate successivamente ad ogni singolo, nella parte pro quota relativa.

L'acquisto in piena proprietà si perfezionerà nella stipula di un atto notarile di trasferimento. Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza.

L'alloggio rientrando in piena proprietà del superficiario potrà essere alienato o affidato in godimento a terzi.

Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo (90) anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato.

Il diritto di proprietà

A differenza del diritto di superficie in questo caso i proprietari sono possessori anche dell'area dove insiste il fabbricato ma, in caso di vendita e di affitto dell'alloggio, devono rispettare i vincoli contenuti nella convenzione stipulata. Aderendo alla proposta dell'Amministrazione comunale possono togliere i suddetti vincoli con la stipula di una nuova convenzione.

Quanto costa ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sui canoni di locazione

Il costo della trasformazione e l'eliminazione dei vincoli è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato.

Tale valore è determinato in misura pari al 30 per cento del valore di mercato dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, 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 delle aree. (ALL'ULTIMO DATO ISTAT DETERMINATO AL MOMENTO DELLA STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE)

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula :

$$C = \left(V_v + (R_d \times 10) \right) : 2 \times 0,6 - I \times \text{MILLESIMI DI PROPRIETA'}$$

Dove:

C: corrispettivo da versare

Vv: valore di mercato del terreno da trasformare

Rd: reddito dominicale del terreno

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie, compreso il conguaglio aree, aggiornato sulla base della variazione Istat (prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) intervenuta fra la data di pagamento della concessione in diritto di superficie e quella del conguaglio, e la stima del valore di trasformazione.

Millesimi di proprietà': millesimi come da tabelle condominiali

Costi da sostenere

Ciascun soggetto che accetti la proposta formulata dal Comune dovrà:

- versare il corrispettivo calcolato dal Comune di Lissone in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio. Il versamento avverrà come indicato nella proposta che l'amministrazione comunale farà ad ogni superficiario.
- versare al Comune di Lissone eventuali conguagli per l'esproprio non versati al C.I.M.E.P.
- farsi carico delle spese notarili.

Procedura

- Assemblee condominiali nelle quali l'Amministrazione comunale illustrerà il procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli del diritto di proprietà.
- Consegna agli assegnatari della proposta dell'Amministrazione comunale con indicato il corrispettivo da versare e i tempi per il versamento.
- Se accettata la proposta l'interessato provvederà, con le modalità previste nella proposta, al versamento del corrispettivo stabilito.
- Consegna al comune di Lissone della ricevuta di versamento e della documentazione richiesta nell'apposita domanda consegnata in sede di assemblea o, in caso di assenza inviata con raccomandata R.R., e reperibile presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Lissone o sul sito (www.comune.lissone.mb – aree tematiche – patrimonio – trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli diritto proprietà).
- Ritiro attestato di versamento del contributo e consegna della bozza di nuova convenzione da fornire al Notaio di fiducia per la sua compilazione che sarà, una volta completata, recapitata da parte del Notaio medesimo all'Amministrazione per le verifiche del caso.
- Stipula atto notarile.

Risposte alle domande più frequenti

Se accetto la proposta dell'amministrazione che vantaggi ho?

Divento pieno proprietario dell'alloggio senza più vincoli se sono trascorsi più di 20 anni dalla data di stipula della convenzione. Posso vendere o affittare l'alloggio senza i vincoli della precedente convenzione che sono i seguenti:

- Autorizzazione comunale per la locazione e la vendita dell'alloggio solo a soggetti in possesso dei requisiti di legge;
- Prezzo di vendita dell'alloggio stabilito dal Comune;
- Canone di locazione stabilito dal Comune;

Inoltre ho il vantaggio che il prezzo proposto non sarà soggetto ad aumenti laddove vengano rispettate le tempistiche di versamento stabilite nella proposta dell'Amministrazione comunale.

Se non aderisco entro la data indicata nella lettera cosa succede?

Ogni famiglia può decidere di aderire anche oltre la data indicata nella proposta di trasformazione. La stima rimane immutata per il primo anno (2015) ed ogni assegnatario interessato ne può dare manifestazione attraverso il versamento della somma già comunicata.

E se aderisco dopo la scadenza dell'anno, cosa succede?

L'adesione può avvenire anche a seguito della scadenza dell'anno, in tal caso la manifestazione di adesione avverrà attraverso la compilazione di un nuovo modello di istanza, al quale il comune

risponderà indicando la nuova cifra da versare che, rispetto a quella già comunicata, sarà aggiornata applicando l'indice di rivalutazione ISTAT . L'importo così determinato dovrà essere poi versato in un'unica soluzione.

E' possibile anticipare la tempistica inserita nella proposta dell'Amministrazione comunale?

Si è possibile anticipare la tempistica attraverso il versamento in un'unica soluzione dell'importo richiesto e successivamente stipulare il nuovo atto notarile.

Cosa accade se non tutti i condomini trasformano? E per le aree ad uso condominiale?

Ognuno può agire individualmente e quindi in maniera svincolata dalle scelte degli altri condomini. Le aree ad uso condominiale seguono il regime delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenza saranno proporzionali alle singole carature millesimali.

Io ho già pagato al Cimep una somma per il terreno.

L'importo pagato al cimep riguarda il saldo del costo del terreno per il diritto di superficie. Infatti la convenzione stipulata tra il Comune di Lissone, Il Cimep e la cooperativa prevede che, a fronte di un acconto corrisposto dalla cooperativa in sede di stipula della convenzione, seguisse un saldo richiesto dal consorzio una volta acquisite tutte le aree e determinato il costo finale delle stesse.

Quello che viene richiesto con la trasformazione è un corrispettivo per trasformare il regime giuridico del terreno quindi ottenere la proprietà dello stesso e non solo il diritto di superficie e pertanto rimanere proprietari per sempre anche dell'appartamento.

Inoltre, nella determinazione dell'importo richiesto per la trasformazione, vengono decurtate tutte le somme a suo tempo versate per il diritto di superficie rivalutate ad oggi.

Può essere applicato uno sconto?

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è calcolato, secondo quanto disposto dalla Legge, in modo assolutamente vincolato e non ci sono spazi per valutazioni discrezionali ("sconti") da parte del Comune.

Ci sono agevolazioni o convenzioni con le banche?

Ogni cittadino è libero di consultare e, quindi, aderire a qualsiasi proposta di finanziamento privato con l'istituto di credito o ente finanziatore ritenuta vantaggiosa per le proprie esigenze. Da parte sua l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto opportuno convenzionarsi con un unico istituto di credito per non turbare (a danno dei cittadini) la libera concorrenzialità. L'Amministrazione comunale ha incontrato gli istituti di credito operanti sul territorio di Lissone al fine di sensibilizzare gli stessi in merito alla presente iniziativa. Tutte le banche si sono rese disponibili a prevedere tassi agevolati. Sul sito web del comune di Lissone nell'area tematica Patrimonio si potranno trovare le informazioni pervenute dalle banche.

Si può concordare la dilazione del pagamento?

L'amministrazione non ha proposto una dilazione di pagamento.

I versamenti previsti nella proposta dell'Amministrazione comunale sono due:

- 1) Il 20% entro 60 gg. dal ricevimento della proposta e comunque non oltre il 30.09.2015.
- 2) Il restante 80% entro il 15.12.2015.

Ci sono dei nominativi di notai ai quali rivolgersi?

Ogni cittadino può rivolgersi al proprio notaio di fiducia eventualmente associandosi con altri condomini al fine di ottenere un risparmio nella redazione dell'atto.

Per informazioni: Ufficio Patrimonio tel. 039-7397386-221

Internet: www.comune.lissone.mb.it area tematica patrimonio

e-mail : patrimonio@comune.lissone.mb.it

Lissone, 22.06.2015

L'Assessore alla Città Vivibile

Marino Nava

Il Dirigente Lavori Pubblici e Patrimonio

Dott. Livio Notarbartolo

Redatta da : Arch. Fabrizio Viganò Funzionario Responsabile Settore Patrimonio