



Prontuario minimo per l'applicazione delle semplificazioni introdotte dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n.° 19 del 25/02/2008 e n° 85 del 09/10/2008 in tema di edilizia residenziale sociale

Il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 19 del 25/02/2008 e n. 85 del 09/10/2008 ha modificato i criteri di determinazione del prezzo di cessione e la durata temporale delle convenzioni relative agli alloggi in edilizia convenzionata.

Per consentire ai cittadini di familiarizzare con le nuove disposizioni, l'Amministrazione Comunale pubblica su questo numero del "Comune" il prontuario minimo per l'applicazione delle semplificazioni introdotte. A partire da febbraio 2009, i cittadini interessati potranno rivolgersi allo Sportello Unico Alloggi Convenzionati (tel. 02.951268303, fax 02.95302489, venerdì dalle ore 09.30 alle ore 11.30, referenti: Maria Teresa Barbato e Milvia Valzasina), che provvederà, dietro appuntamento, a fornire ogni informazione relativa alle diverse procedure da percorrere in caso di vendita del proprio alloggio nonché le prime indicazioni sul prezzo di cessione e sui costi da sostenere. Ringrazio per la collaborazione Il Consigliere delegato dott. Giovanni Santacroce per l'ottimo lavoro svolto.

Il Sindaco
dott. Walter Baldi

AVVERTENZE PER IL CORRETTO USO DEL PRONTUARIO

Il prontuario è organizzato sotto forma di quesiti e risposte secondo la tipologia di convenzioni di edilizia economica e sociale presenti sul territorio: convenzioni ante e post 1992, in proprietà e in diritto di superficie.

Il cittadino dovrà quindi individuare la parte di suo interesse a partire dal tipo di convenzione che regola la vendita del suo alloggio. La data di stipula della convenzione è facilmente ricavabile dall'atto di acquisto dell'immobile.

Quando il prontuario parla delle deliberazioni di Consiglio Comunale, si riferisce sempre alle deliberazioni n.° 19 del 25/02/2008 e n.° 85 del 09/10/2008. Copia conforme di dette deliberazioni può essere richiesta alla Segreteria del Comune. Gli esempi di rivalutazione sono calcolati con riferimento a casi di carattere generale e possono essere utilizzati solo come primo orientamento.

SONO PROPRIETARIO DI UN ALLOGGIO IN EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA COSTRUITO IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON CONVENZIONE STIPULATA PRIMA DEL 15 MARZO 1992

Come è stata modificata la durata della convenzione che regola la vendita del mio alloggio?

Le deliberazioni di Consiglio Comunale stabiliscono che la convenzione duri 30 anni a partire dalla data della sottoscrizione. La nuova durata è immediatamente attiva e non comporta alcun adempimento del proprietario.

Mi sono accorto che i 30 anni sono già scaduti. Posso allora vendere il mio alloggio a prezzo di mercato e senza vincoli?

Se sono scaduti i 30 anni, l'alloggio può essere liberamente venduto a chiunque e a prezzi di mercato. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Mi sono accorto che i 30 anni non sono ancora scaduti ma ho necessità di vendere l'alloggio. Devo obbligatoriamente attendere la scadenza dei 30 anni o posso procedere diversamente?

L'attesa della scadenza è una facoltà riservata al proprietario. Se si presenta la necessità di vendere, al proprietario si prospettano tre scelte:

- 1)** vendere l'alloggio rivalutando il prezzo di acquisto con le modalità indicate nella convenzione ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione. In questo modo si ha una rivalutazione che normalmente e nel caso di primo acquisto, oscilla attorno ad un incremento del 70% del prezzo originario.
- 2)** se sono trascorsi più di 20 anni dalla data del primo acquisto, vendere l'alloggio die-



tro versamento di un corrispettivo al Comune pari alla differenza tra il prezzo di acquisto dell'alloggio aggiornato con gli ultimi dati ISTAT disponibili e il medesimo prezzo di acquisto risultante dal rogito. Il versamento del corrispettivo libera l'alloggio da qualsiasi vincolo che pertanto può essere ceduto a chiunque a libero mercato;

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 50.000,00 con superficie calcolata sulla base della delibera n. 19/2008, di mq 137, acquistato nel 1986 con convenzione stipulata nel 1983, valutato in € 85.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzione, potrà essere venduto a libero mercato e a chiunque, dopo aver versato al Comune un corrispettivo pari a circa € 51.000,00

3) vendere l'alloggio sostituendo, a proprie spese e davanti ad un notaio, la convenzione in essere con quella allegata alle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Così facendo è possibile cedere l'immobile a € 1.580,00 al mq, rivalutabili nel tempo, a soggetti aventi requisiti per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata, per tutta la durata della nuova convenzione pari a 30 anni a partire dalla data di stipula della convenzione originale.

Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario dovrà corrispondere al Comune una somma determinata dall'Ufficio Tecnico pari all'indennità di esproprio relativa alle aree da cedere. Questa somma è influenzata dalla superficie dell'alloggio e dai millesimi di proprietà e normalmente può variare da un minimo di € 5.000,00 a un massimo di € 12.000,00.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 50.000,00 con superficie calcolata sulla base della delibera n. 19/08 di mq 137, acquistato nel 1986 e con convenzione stipulata nel 1983, valutato in € 85.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzione, potrà essere ceduto nel 2009 e fino alla scadenza dei 30 anni (fino al 2013) a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS a € 1580,00/mq e cioè a € 216.000,00, versando al Comune un corrispettivo pari a circa € 10.000,00. Dopo il 2013 l'alloggio può essere venduto liberamente a chiunque e a prezzo di mercato.

SONO PROPRIETARIO DI UN ALLOGGIO IN EDILIZIA CONVENZIONATA PUBBLICA COSTRUITO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' CON CONVENZIONE STIPULATA DOPO IL 15 MARZO 1992

Come è stata modificata la durata della convenzione che regola la vendita del mio alloggio?

Le deliberazioni di Consiglio Comunale stabiliscono che la convenzione duri 22 anni a partire dalla data della sottoscrizione. La nuova durata è immediatamente attiva e non comporta alcun adempimento del proprietario.

Mi sono accorto che i 22 anni di durata della convenzione non sono ancora scaduti ma ho necessità di vendere l'alloggio. Devo obbligatoriamente attendere la scadenza dei 22 anni o posso procedere diversamente?

L'attesa della scadenza è una facoltà riservata al proprietario.

Se si presenta la necessità di vendere, il proprietario può utilizzare le modalità di calcolo introdotte dalle deliberazioni di Consiglio Comunale e cedere l'immobile a € 1.580,00 al mq, rivalutabili nel tempo, esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata, per tutta la durata della convenzione pari a 22 anni a partire dalla data di stipula della convenzione originale. Il box, ove la convenzione ne preveda l'indicizzazione, potrà essere ceduto applicando la percentuale di rivalutazione relativa al periodo intercorrente tra la data stipula della convenzione e quella di vendita. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 118.000,00 con superficie calcolata sulla base della delibera n. 19/08 di mq 115 acquistato nel 1999 e con convenzione stipulata nel 1995, valutato in € 160.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzione, potrà essere ceduto nel 2009 e fino alla scadenza dei 22 anni (fino al 2017) a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS a € 1580,00/mq e quindi a € 182.000,00. Dopo il 2017 l'alloggio può essere venduto liberamente a chiunque e a prezzo di mercato.

Esempio: un box dal prezzo di € 10.000,00 nel 1999 (quindi con convenzione stipulata nel 1999), potrà essere ceduto nel 2009 ad un prezzo rivalutato pari a circa € 15.000,00



SONO PROPRIETARIO DI UN ALLOGGIO IN EDILIZIA CONVENZIONATA COSTRUITO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CON CONVENZIONE STIPULATA PRIMA DEL 15 MARZO 1992

Come è stata modificata la durata della convenzione che regola la vendita del mio alloggio?

Le deliberazioni di Consiglio Comunale stabiliscono che la convenzione duri 30 anni a partire dalla data della sottoscrizione. La nuova durata è immediatamente attiva e non comporta alcun adempimento del proprietario.

Mi sono accorto che i 30 anni di durata della convenzione sono già scaduti. Posso allora vendere il mio alloggio a prezzo di mercato e senza vincoli? La vendita libera l'alloggio dal vincolo del diritto di superficie?

Se i 30 anni di durata della convenzione sono scaduti, l'alloggio può essere liberamente venduto a chiunque e a prezzi di mercato. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale. La vendita dell'alloggio però non libera l'immobile dal vincolo del diritto di superficie che quindi viene trasferito all'acquirente.

E' comunque consentito al proprietario di trasformare il diritto di superficie in proprietà, a proprie spese e davanti ad un notaio. Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario dovrà acquistare le aree e corrispondere al Comune una somma determinata dall'Ufficio Tecnico pari al valore dell'indennità di esproprio di dette aree. Questa somma è influenzata dalla superficie dell'alloggio e dai millesimi di proprietà e normalmente può variare da un minimo di € 5.000,00 a un massimo di € 12.000,00.

Mi sono accorto che i 30 anni di durata della convenzione non sono ancora scaduti ma ho necessità di vendere l'alloggio costruito in diritto di superficie. Devo obbligatoriamente attendere la scadenza dei 30 anni o posso procedere diversamente?

L'attesa della scadenza è una facoltà riservata al proprietario. Se si presenta la necessità di vendere prima della scadenza dei 30 anni, al proprietario si prospettano due scelte:

1) vendere l'alloggio ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione, gravato del vincolo del diritto di superficie. Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario potrà applicare le modalità di rivalutazione riportata nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2008 e nulla sarà dovuto al Comune. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 33.000,00 acquistato nel 1987 con convenzione stipulata nel 1983 potrà essere venduto rivalutando tale prezzo con l'applicazione della percentuale di incremento determinata dalla differenza dei valori immobiliari intercorsa tra la data di stipula della convenzione e l'ultimo dato disponi-

bile. Il prezzo dell'alloggio sarà quindi rivalutato del **345%** e potrà essere venduto nel 2009 ad un prezzo pari a € 113.000,00 a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS. Ad avvenuta scadenza della convenzione (30 anni dal 1983 quindi nel 2013) l'alloggio può essere venduto a chiunque e a prezzi di mercato, trasferendo però il diritto di superficie al nuovo proprietario.

2) vendere l'alloggio sgravato del vincolo del diritto di superficie cioè in piena proprietà. Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario dovrà acquistare, a proprie spese e davanti ad un notaio, le aree date in diritto di superficie e corrispondere al Comune una somma determinata dall'Ufficio Tecnico pari al valore dell'indennità di esproprio di dette aree. Questa somma è influenzata dalla superficie dell'alloggio e dai millesimi di proprietà e normalmente può variare da un minimo di € 5.000,00 a un massimo di € 12.000,00.

Una volta trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà, il proprietario può:

- vendere l'alloggio ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione, usufruendo delle modalità di rivalutazione del prezzo fissate dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 85/2008. Così facendo il prezzo di vendita dell'alloggio sarà dato dal prezzo fissato nell'atto notarile della prima cessione rivalutato con l'applicazione dei valori immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio o da altri listini ufficiali disponibili nel periodo considerato. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 33.000,00 acquistato nel 1987 con convenzione stipulata nel 1983 potrà essere venduto rivalutando tale prezzo con l'applicazione della percentuale di incremento determinata dalla differenza dei valori immobiliari intercorsa tra la data del rogito e l'ultimo dato disponibile. Il prezzo dell'alloggio sarà quindi rivalutato del **345%** e potrà essere venduto nel 2009 ad un prezzo pari a € 113.000,00 a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS. Ad avvenuta scadenza della convenzione (30 anni dal 1983 quindi nel 2013) l'alloggio può essere venduto a chiunque e a prezzi di mercato.

- se sono trascorsi più di 20 anni dalla data del primo acquisto, vendere l'alloggio dietro versamento di un corrispettivo al Comune pari alla differenza tra il prezzo di acquisto dell'alloggio del richiedente aggiornato con gli ultimi dati ISTAT disponibili e il medesimo prezzo di acquisto risultante dal rogito. Il versamento del corrispettivo libera l'alloggio da qualsiasi vincolo e pertanto può essere ceduto a chiunque a libero mercato.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 50.000,00 con superficie calcolata sulla base della delibera n. 19/2008, di mq 137, acquistato nel 1986 con convenzione stipulata nel 1983, valutato in € 85.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzio-



ne, potrà essere venduto a libero mercato e a chiunque , una volta versato al Comune un corrispettivo pari a circa € 51.000.

- vendere l'alloggio ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione, sostituendo, a proprie spese e davanti ad un notaio, la convenzione in essere con quella allegata alle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Così facendo è possibile cedere l'immobile a € 1.580,00 al mq, rivalutabili nel tempo, per tutta la durata della nuova convenzione, pari a 30 anni a partire dalla data di stipula della convenzione originale.

Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario dovrà però corrispondere al Comune una somma determinata dall'Ufficio Tecnico pari all'indennità di esproprio relativa alle aree da cedere. Questa somma è influenzata dalla superficie dell'alloggio e dai millesimi di proprietà e normalmente può variare da un minimo di € 5.000,00 a un massimo di € 12.000,00.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 50.000,00 con superficie di mq 137, calcolata sulla base della delibera n. 19/08, acquistato nel 1986 e con convenzione stipulata nel 1983, valutato in € 85.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzione, potrà essere ceduto nel 2009 e fino alla scadenza dei 30 anni (fino al 2013) a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS a € 1580,00/mq e cioè a € 216.000,00 versando al Comune un corrispettivo pari a circa € 10.000,00. Dopo il 2013 l'alloggio può essere venduto liberamente a chiunque e a prezzo di mercato.

SONO PROPRIETARIO DI UN ALLOGGIO IN EDILIZIA CONVENZIONATA COSTRUITO IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONVENZIONE STIPULATA DOPO 15 MARZO 1992

Come è stata modificata la durata della convenzione che regola la vendita del mio alloggio?

Le deliberazioni di Consiglio Comunale stabiliscono che la convenzione dura 22 anni a partire dalla data della sottoscrizione. La nuova durata è immediatamente attiva e non comporta alcun adempimento del proprietario.

Mi sono accorto che i 22 anni di durata della convenzione non sono ancora scaduti ma ho necessità di vendere l'alloggio costruito in diritto di superficie. Devo obbligatoriamente attendere la scadenza dei 22 anni o posso procedere diversamente?

L'attesa della scadenza è una facoltà riservata al proprietario. Se si presenta la necessità di vendere prima di tale data, al proprietario si prospettano due scelte:

1) vendere l'alloggio ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione, gravato del vincolo del diritto di superficie ai soggetti in possesso dei requisiti di legge. Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario potrà applicare le modalità di rivalutazione riportate nelle deliberazioni di Consiglio n° 85 del 09/10/2008 e nulla è dovuto al Comune. Sarà necessario che il notaio rogante dia atto nel rogito, nelle forme legali, delle deliberazioni di Consiglio Comunale.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 83.000,00 acquistato nel 1994 con convenzione stipulata nel maggio 1992, potrà essere venduto rivalutando tale prezzo con l'applicazione della percentuale di incremento determinata dalla differenza dei valori immobiliari intercorsa tra la data del rogito e l'ultimo dato disponibile. Il prezzo dell'alloggio sarà quindi rivalutato dell'80% e potrà essere venduto nel 2009 ad un prezzo pari a € 149.000,00 a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS. Ad avvenuta scadenza della convenzione (22 anni dal 1992 quindi nel 2014) l'alloggio può essere venduto a chiunque e a prezzi di mercato, trasferendo però il diritto di superficie al nuovo proprietario.

2) vendere l'alloggio sgravato del vincolo del diritto di superficie cioè in piena proprietà. Per avvalersi di questa possibilità, il proprietario dovrà acquistare, a proprie spese e davanti ad un notaio, le aree e corrispondere al Comune una somma determinata dall'Ufficio Tecnico pari al valore dell'indennità di esproprio di dette aree. Questa somma è influenzata dalla superficie dell'alloggio e dai millesimi di proprietà e normalmente può variare da un minimo di € 5.000,00 a un massimo di € 12.000,00. Una volta trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà, il proprietario potrà cedere l'immobile a € 1.580,00 al mq, rivalutabili nel tempo, a soggetti aventi requisiti per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata, per tutta la durata della convenzione pari a 22 anni a partire dalla data di stipula della convenzione originale. Il box, ove la convenzione ne preveda l'indicizzazione, potrà essere ceduto applicando la percentuale di rivalutazione relativa al periodo intercorrente tra la data di stipula della convenzione e quella di vendita.

Esempio: un alloggio dal prezzo di rogito di € 83.000,00 con superficie calcolata sulla base della delibera n. 19/08, di mq 100 circa, acquistato nel 1994 e con convenzione stipulata nel maggio 1992, valutato in € 95.000,00 secondo i criteri dati dalla convenzione, potrà essere ceduto nel 2009 e fino alla scadenza dei 22 anni (fino al 2014) a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di alloggi ERS a € 1580,00/mq e quindi a un prezzo rivalutato pari a circa € 158.000,00: Dopo il 2014 l'alloggio può essere venduto a chiunque e a prezzo di mercato.

