

“ALLEGATO B”

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE (P.E.E.P.): VINCOLI CONVENZIONALI - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI - PROCEDURE DI RIMOZIONE VINCOLI - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ.

I Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 - legge n.865/1971 che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa, finalizzati alla costruzione di alloggi di “tipo economico” su aree di proprietà comunale, per essere trasferiti ai soggetti che ne facevano richiesta ed aventi specifici requisiti di reddito, residenza, cittadinanza, ecc. (come indicato nelle singole convenzioni stipulate tra le cooperative che hanno realizzato i complessi residenziali ed il Comune stesso).

Tali alloggi sono stati allora trasferiti in parte in diritto di superficie (solitamente concessi per una durata di 99 anni dalla data della convenzione) ed in parte in piena proprietà con vincoli.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. :

Nel territorio comunale sono stati realizzati con tale tipologia edilizia – soprattutto negli anni 80/90 – i seguenti complessi residenziali (così come individuati nella planimetria “*Allegato A*”):

- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.3 - lotto 1 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.5 - lotto 2 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.7 - lotto 3 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Enrico Fermi n.2/6 - lotto 4 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Pietro Nenni n.9 - lotto 5 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Pietro Nenni n.1 - lotto 6 - realizzato dalla Cooperativa Primavera (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Montello n.44-46-52-54-60-62-68-70-76-78-84-86-92-94-100-102 - lotto 7 - realizzato dalla Cooperativa Primavera (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Crespi / via Giorgio De Chirico - lotto 8 - realizzato dalla Cooperativa Tintoretto (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Montello n.53 - realizzato dalla Società I.T.C. impresa costruzioni Angelo Torretta Spa (*in diritto di proprietà*);

VINCOLI DELLE AREE P.E.E.P. :

I complessi residenziali realizzati in tali ambiti sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e vendita degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire (una iniziale non vendibilità e/o non locabilità dell'alloggio ed una successiva possibilità di vendere/locare ma a prezzo/canone imposto dalle originarie convenzioni).

Tali vincoli e le clausole limitative sono indicati nelle singole convenzioni, ai seguenti articoli:

- Lotto 1 _ vincoli stabiliti all'art.2 della convenzione del 23/07/1979;
- Lotto 2 _ vincoli stabiliti all'art.9 della convenzione del 22/07/1980;
- Lotto 3 _ vincoli stabiliti all'art.9 della convenzione del 05/07/1982;
- Lotto 4 _ vincoli stabiliti all'art.10 della convenzione del 10/05/1985;
- Lotto 5 _ vincoli stabiliti all'art.12 della convenzione del 27/10/1990 ;
- Lotto 6 _ vincoli stabiliti all'art.12 della convenzione del 06/03/1991;
- Lotto 7 _ vincoli stabiliti all'art.8 della convenzione stipulata in data 16/07/1983 e successivo atto integrativo del 29/09/1986, con riferimento agli articoli 9-10-11-12-13- 14 dello schema di convenzione allegato alla Delibera di Giunta Comunale del 09/02/1983 ed alle clausole limitative di cui all'art. 35 della L. n. 865/1971;

- Lotto 8 _ vincoli stabiliti all'art. 7 della convenzione stipulata in data 20/12/1983 e successivo atto di rettifica del 20/03/1986, con riferimento alle clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi di cui ai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della L. n. 865/1971;
- Comparto di Via Montello 53 _ vincoli stabiliti agli artt.9-10 della convenzione del 28/03/2000 e successivo atto di rettifica del 29/10/2002.

Pertanto ad oggi, il pieno proprietario o titolare del diritto di superficie, decorso ormai il termine di non vendibilità del bene, potrà trasferire il proprio alloggio ad un "prezzo calmierato" (essendo soggetto a "vincolo in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione") e quindi non potrà venderlo al prezzo di mercato.

Tale prezzo massimo di cessione potrà essere determinato secondo le procedure previste nelle singole convenzioni stipulate agli articoli sopracitati.

PROCEDURA DI RIMOZIONE VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE:

In alternativa a quanto sopra, il pieno proprietario o titolare del diritto di superficie potrà richiedere al Comune la rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze.

Purtroppo la situazione normativa nazionale per la rimozione vincoli è complessa ed in corso di definizione, in quanto le procedure dettate dal comma 49bis della Legge n.448/1998 ad oggi sono sospese fino alla data di emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze con cui verranno stabilite le percentuali di riduzione per la determinazione dei relativi corrispettivi (come meglio dettagliato nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 - *"Allegato C"*).

Tuttavia fino ad allora, potranno eventualmente essere rimossi "i vincoli di prezzo e di natura soggettiva" sugli alloggi esclusivamente se previsto direttamente dalle specifiche convenzioni P.E.E.P. (possibilità prevista solo per i Lotti nn. 1, 3, 4, 7, 8), dietro pagamento di un corrispettivo al Comune pari al valore determinato con il metodo di calcolo al comma 48 dell'art. 31 della L.448/1998, così come applicato dall'Agenzia delle Entrate nelle valutazioni tecnico-estimative richieste appositamente dal Comune (per i lotti 3-4-7-8 vedasi tabella corrispettivi nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 - *"Allegato C"*, mentre per il lotto 1 richiedere direttamente all'ufficio comunale preposto).

Si ricorda che tale procedura sarà applicabile per i soggetti che ne faranno espressa richiesta con accettazione del corrispettivo fino alla data di emanazione del Decretato dal Ministero, nonché si avverte che il corrispettivo per l'eliminazione vincoli determinato secondo i parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate, potrà ragionevolmente risultare superiore a quanto dovuto applicando i criteri dell'art. 31 comma 49bis della L. n. 448/1998, una volta emanato il Decreto Ministeriale.

La rimozione vincoli deve essere effettuata con atto notarile a carico e spese del richiedente.

Solo dopo la sottoscrizione del suddetto atto notarile, l'unità immobiliare potrà essere venduta a chiunque e a prezzo di mercato, in quanto le limitazioni in ordine ai requisiti soggettivi e al prezzo massimo di vendita, contenute nella convenzione originaria, saranno ormai decadute.

PROCEDURA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ:

Oltre alla procedura di cui sopra, i titolari del diritto di superficie nei Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte potranno richiedere al Comune anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come previsto dell'articolo 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e come stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 28/03/2019 (*"Allegato D"*), dietro pagamento di un corrispettivo al Comune determinato ai sensi del comma 48 della sopracitata norma (vedasi tabella corrispettivi allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 - *"Allegato C"*).

La trasformazione deve essere effettuata con atto notarile a carico e spese del richiedente.

Il procedimento di trasformazione si concluderà con la stipula di un atto notarile, attraverso il quale si trasferirà la quota parte della proprietà dell'area al proprietario dell'alloggio nel condominio/sedime dell'area in caso di villetta a schiera.

ATTI E DELIBERAZIONI COMUNALI inerenti le procedure di trasformazione diritto di superficie e rimozione vincoli:

- **Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 28/03/2019** con cui sono state individuate le aree (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) ricomprese nei Piani approvati a norma della Legge n.167/62 concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, in cui consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come previsto dalla normativa vigente (art.31 c.45, 47 della L. n. 448/1998);
Con la stessa deliberazione sono state annullate le precedenti Delibere di Consiglio Comunale n.33 del 03/03/1995 e n.126 del 20/12/2000, è stata abrogata e sostituzione della Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 24/09/2010, nonché la è stata introdotta una modifica al "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale" approvato con D.C.C. n.67 del 29/10/2010.
- **Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019** sono stati approvati i corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. di cui sopra, ai sensi del comma 47 dell'art. 31 L. n.448/1998.

Con la stessa deliberazione è stata revocata la precedente Delibera di Giunta Comunale n.198 del 03/11/2010 ed è stata fatta la presa d'atto delle innovazioni riferite alla rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione introdotte dalla ri-formulazione del comma 49 bis dell'art. 31 l. 448/1998.

PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE:

Gli interessati potranno presentare al protocollo comunale le seguenti istanze compilando l'apposito modulo ("**Allegato E**");

- 1) istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi c.47-48 art. 31 L. n.448/1998 (per gli immobili nei i Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte);
- 2) istanza per la "rimozione dei vincoli" in applicazione dell'originaria Convenzione (solo per i Lotti nn.1, 3, 4, 7, 8);
- 3) entrambe le procedure di cui sopra (solo per i Lotti nn.3, 4, 7parte-8parte);

Alla richiesta di istanza dovranno essere allegati:

- Copia atto notarile di compravendita/assegnazione dell'alloggio e relative pertinenze;
- Planimetria catastale dell'alloggio e relative pertinenze;
- Tabella quote millesimali condominiali fornita dall'Amministratore del Condominio;
- Fotocopia carta d'identità e codice fiscale.

Si precisa che:

- Non è necessaria l'accettazione di tutti i condomini, quindi anche un solo condomino potrà procedere alla stipula di tali atti con il Comune. Si ha pertanto totale autonomia del proprietario dell'alloggio rispetto alle scelte degli altri condomini.
- Non è obbligatorio aderire alla rimozione vincoli. Chi non accetta rimane nella situazione attuale, con le medesime condizioni stabilite dalla convenzione stipulata a suo tempo tra Comune e cooperativa che ha realizzato l'edificio.
- Non è obbligatorio aderire alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Si tratta di una possibilità che l'utente può decidere di sfruttare o meno. Nel caso non si ritenga vantaggioso aderire alla "trasformazione", l'utente rimarrà titolare del solo diritto di superficie sino allo scadere della concessione originaria (le Convenzioni indicativamente prevedono una durata della concessione del diritto di superficie pari a 99 anni). Pertanto allo scadere della concessione, l'immobile diverrà proprietà del Comune.
- Il calcolo del corrispettivo avviene attraverso l'applicazione della normativa sopracitata (articolo 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448). Nel caso la normativa di riferimento subisse delle modifiche, a seguito di interventi legislativi e/o giurisprudenziali, anche il calcolo del corrispettivo potrebbe risentirne e, di conseguenza, potrebbe variare l'importo da versare al Comune, soprattutto per quanto riguarda la rimozione vincoli in cui si resta in attesa dell'emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze con cui verranno definite le percentuali di riduzione per la determinazione dei relativi corrispettivi.
- Le tempistiche per procedere al rogito dell'atto notarile di trasformazione sono stabilite dall'utente. Sino a quando l'Amministrazione Comunale riterrà di cedere la proprietà delle aree su cui sono stati realizzati gli edifici in tali aree (salvo modifiche di legge), sarà l'utente, anche in base alle sue necessità, a decidere il giorno in cui rogare e diventare titolare del diritto di proprietà.
- Il Notaio rogante viene scelto dall'utente. Le spese dell'atto e procedure connesse sono a carico dello stesso.

FASI DEL PROCEDIMENTO

1. Presentazione, da parte del privato, dell'istanza (vedi modulo "**Allegato E**");
2. Comunicazione del Comune all'interessato degli importi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione vincoli;
3. Pagamento del/dei corrispettivo/i come determinati dal Comune;
(tali versamenti dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario alla Tesoreria Comunale almeno una settimana prima della data dell'atto notarile, al fine di permettere agli uffici comunali di accertare/verificare l'entrata e predisporre apposita certificazione da allegare all'atto).
4. Stipula dell'atto notarile.

COSTI DA SOSTENERE:

- Corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (vedasi tabella corrispettivi allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 - "**Allegato C**");
- Corrispettivo di rimozione vincoli (per i lotti 3-4-7-8 vedasi tabella corrispettivi nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 - "**Allegato C**", mentre per il lotto 1 richiedere direttamente all'ufficio comunale preposto).
Comunque i corrispettivi e relative modalità di pagamento saranno comunicate dal Comune a seguito di presentazione dell'istanza.
- Le spese relative alla stipula dell'atto e spese connesse sono a carico del richiedente.

DOVE OTTENERE INFORMAZIONI

Gli interessati potranno avere ulteriori informazioni rivolgendosi all'Area Governo del Territorio (Urbanistica-Edilizia Privata) e nello specifico ai tecnici comunali sotto indicati:

Arch. Codari Stefano – Responsabile Area Governo del Territorio
tel. n.0331/467880 _ email : resp.area.territorio@comune.rescaldina.mi.it

Arch. Rinaldi Fabio – Istruttore Tecnico
tel. n.0331/467802 _ email : rinaldi.fabio@comune.rescaldina.mi.it

Per informazioni direttamente in Comune, rivolgersi all'Area Governo del Territorio, previo appuntamento, nei seguenti orari:

- . martedì - dalle 9.00 alle 13.00
- . mercoledì - dalle 16.30 alle 18.15
- . giovedì - dalle 9.00 alle 13.00
- . sabato - dalle 9.00 alle 11.30

DOCUMENTAZIONE UTILE:

- *Allegato A* _ Planimetria con individuazione delle Aree assoggettate a P.E.E.P. ;
- *Allegato C* _ Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 con tabella di quantificazione dei corrispettivi;
- *Allegato D* _ Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 28/03/2019;
- *Allegato E* _ Modello istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la "rimozione dei vincoli" in applicazione dell'originaria Convenzione.