

RISCATTO AREE PEEP

PROGRAMMA DI LAVORO ATTIVATO PER CONTO DEI COMUNI DI FERRARA, POGGIO RENATICO E CODIGORO PER IL RISCATTO DEI VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI SITI IN AREE P.E.E.P CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETÀ AGRAVE;



Non rimandare a domani, se puoi farlo oggi...

CONVIENE!

Informiamo tutti i proprietari di abitazioni acquistate in AREE PEEP, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI che le modalità di riscatto ad oggi possibili per la cancellazione o la ridefinizione dei vincoli sono le seguenti :

1. RISCATTO PARZIALE: consiste nella stipula di una nuova convenzione della durata di 20 anni meno il tempo già trascorso dalla sottoscrizione della convenzione originaria previo pagamento di un prezzo. La durata di 20 anni della nuova convenzione è stata così modificata dalla Legge 07/08/2012 n. 135 (Spending review); fino all'entrata in vigore di questa legge (15/08/2012), infatti, il periodo di durata previsto per la nuova convenzione, era di anni 30. Questa modifica fa sì che, in molti casi, le nuove convenzioni che si andranno a stipulare prenderanno atto che il termine dei 20 anni è già scaduto, con il vantaggio, per chi andrà a sottoscriverle, di avere tutti i vincoli cancellati e, di conseguenza, poter liberamente commercializzare il proprio alloggio senza ulteriori corrispettivi da versare al Comune. Allo scadere dei 20 anni viene meno ogni vincolo senza necessità di andare dal notaio. Per questa operazione è previsto un costo a titolo di rimborso spese di istruttoria pari ad euro 600,00 (oltre I.v.a.);

2. RISCATTO TOTALE DEI VINCOLI PEEP: consiste nella cancellazione anticipata (senza aspettare lo scadere dei 20 anni) di tutti i vincoli gravanti l'immobile, (soprattutto prezzo massimo di cessione e canone di locazione) previo il pagamento di un prezzo (più alto di quello precedente) e nella sottoscrizione di una convenzione che svincola completamente l'immobile da tutti i vincoli. Per questa operazione è previsto un costo a titolo di rimborso spese di istruttoria pari ad euro 600,00 (oltre I.v.a.). Qualora il riscatto totale venga richiesto dopo aver esercitato il riscatto parziale, il rimborso spese di istruttoria è pari ad euro 160 (oltre I.v.a.).

(E' consultabile dal link "modulistica" il volantino riassuntivo delle due modalità di riscatto con le ultime novità introdotte dalla Legge 135/2012.)

PER LE NOVITÀ 2013 VEDI SEZIONE AREA

QUANTO

I Comuni di Ferrara, Poggio Renatico, Codigoro, Massafiscaglia, Portomaggiore e Voghiera hanno delegato tutta l'attività all'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara. Una volta fatta l'accettazione, si stipula mediamente entro 3 mesi.

TEMPO

SERVE

A

CHI

RIVOLGERSI

L'ACER ha costituito un sportello specifico per l'attività di informazione e assistenza ai cittadini.

I giorni dedicati al ricevimento dell'utenza sono:

Martedì dalle 11,00 alle 13,00

Giovedì dalle ore 8,45 alle 9,45

ATTENZIONE FINO AL 18/02/2019 SI RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

Contattare al n. 0532-230311 oppure all'indirizzo di posta elettronica arianna.montanari@acerferrara.it

...Questa procedura è identica a quella messa in atto a Modena e "fa scopa" con la Legge vigente (comma 46 art. 31 Legge 448/1998 e art. 18 DPR 380/2001. A Roma i "grandi giuristi" della burocrazia Capitolina che si divertono a re-interpretare la Sentenza 18135, fanno finta che le norme che ho citato non esistano. Il problema è che la maggioranza dell'Amministrazione Politica Capitolina invece di chiedere conto e ragione ai burocrati (che per inciso fino al 2015 avevano posizioni diametralmente opposte ed è a causa loro che sono iniziati tutti i contenziosi in atto fra acquirenti e venditori) pendono dalle loro labbra come se fossero i depositari del verbo assoluto!

... lo abbiamo scritto in tutte le salse e presentato più volte in Commissione Urbanistica documento con riferimenti di legge ben precisi e tanto inequivocabili quanto non interpretabili in modo diverso, ma da quando qualcuno si è inventato il "vincolo perpetuo" per "tutte le fattispecie" (incluso il Diritto di proprietà) rispondono sempre "ma lo ha stabilito la Corte di Cassazione ...", ma se leggessero la sentenza, con accanto un libro di grammatica e sintassi della Lingua Italiana, forse si accorgerebbero che quello che ha detto qualche burocrate sono pure illazioni! A questo punto la domanda è: ma sanno leggere? L'opposizione è stata contattata e, per dirla tutta, non solo ci ha ascoltati, ma ha presentato un emendamento in finanziaria che afferma semplicemente quello che fanno negli altri comuni citati in

questo post, ma, per evitare che venisse bocciato dalla maggioranza bulgara che c'è in questo momento anche in Parlamento, non si è potuto fare di più che trasformare l'emendamento in Ordine del Giorno che, almeno, è stato accolto dal Governo come raccomandazione. A questo punto tocca a noi cittadini far sentire la nostra voce affinché l'ordine del Giorno venga effettivamente preso in carico dal Governo e trasformato in disegno di Legge (che per inciso troverebbe un'ampia maggioranza trasversale anche senza il M5S. In questo momento c'è in atto una raccolta di firme per una petizione popolare da parte dell'Associazione Unione Comitati PdZ (<https://www.facebook.com/unionecomitatipianidizona/>) in collaborazione con Assoconsum proprio dare sostegno concreto a questa proposta. Più firme raccogliamo più la nostra proposta prende forza!

Trasformazione e Affrancazione negli altri comuni d'Italia

Comune di Ravenna

Anche a Ravenna, con una delibera del 2016 (quindi successiva alla famosa Sentenza 18135) seguono il nostro orientamento sulla scadenza ventennale di tutti i vincoli in caso di "Trasformazione" da Diritto di Superficie a "Diritto di Proprietà". Infatti ecco il testo: " - le disposizioni della legge no 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 no 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 no 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge no 865/71, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'articolo 33 della L.R. n.15/2013, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della concessione del diritto di superficie e quella della stipulazione della presente convenzione;

(se ricorre il caso):

– essendo il termine massimo sopra citato già trascorso, gli effetti del presente atto determinano, per le parti e proprietà sopraindicate, la decadenza della convenzione originaria e di tutte le limitazioni ed i vincoli ivi stabiliti;"

Questa delibera può essere scaricata da [qui](#).

Comune di Cuneo

<http://www.comune.cuneo.gov.it/programmazione-del-territorio/edilizia-residenziale-pubblica/trasformazione-del-diritto-di-superficie-in-proprietà-ed-eliminazione-dei-vincoli-alla-commercialità-su-alloggi-in-proprietà.html#c11824>

Nel caso in cui ***siano già decorsi 20 anni dalla data di stipulazione della convenzione originaria***, la piena proprietà dell'alloggio edificato in diritto di superficie, si acquisisce a seguito di atto pubblico con cessione pro-quota, da parte del Comune, dell'area su cui insiste il fabbricato, a seguito del pagamento del corrispettivo dovuto, calcolato sulla base dei millesimi di proprietà. **Con la stipula dell'atto di cessione si intendono estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella convenzione originaria, compresi quelli sul prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.**

TEMPI PROCEDURALI:

L'iter istruttorio (con determinazione dell'importo dovuto e rilascio provvedimento dirigenziale) relativamente all'eliminazione dei vincoli convenzionali si conclude presumibilmente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Comune di Torino

Per restare nell'ambito di un Comune gestito da una giunta con lo stesso colore politico, ho trovato come viene gestita a TORINO la procedura di "Trasformazione" del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà. Ecco il link <http://www.comune.torino.it/bandi/edilizia/> come si vede è indicato a chiare lettere "Se sono già trascorsi 20 anni dalla convenzione originaria è possibile acquisire la proprietà dell'area, versando il suddetto corrispettivo e svincolando così il prezzo dell'alloggio." Allora mi chiedo: per quale motivo, con la Deliberazione 46 del 31/08/2017, a Roma, è stata modificata la Deliberazione 54/2003 con la quale era stato approvato uno schema di Convenzione di "Trasformazione" che faceva la stessa cosa che fanno a Torino? Nessuno si è chiesto, prima di approvarla, se la modifica fosse effettivamente coerente con le leggi in vigore (comma 46 art. 31 Legge 448/1998 e art. 18 DPR 380/2001). Oppure a Roma si ritengono più ferrati di Legge rispetto a tutti gli altri Comuni Italiani (compreso Torino gestita da una giunta con lo stesso colore politico di Roma, ma che si è guardata bene dal modificare qualcosa che andava già bene così ...)?

Comune di Albano Laziale

Due aspetti importanti:

1- Rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione

Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, pari ad una percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (per le

convenzioni stipulate da meno di 20 anni). -> Quindi ancora una volta è confermato quello che ripetiamo ormai da mesi: effettuando la Trasformazione in diritto di Proprietà dopo 20 anni decadono anche i vincoli sul prezzo di alienazione/locazione.

2- Il comune incentiva la trasformazione in diritto di Proprietà, infatti: al fine di incentivare l'adesione da parte di possibili richiedenti nel più breve tempo possibile, le domande che perverranno entro 31 Dicembre 2017 sarà applicata una riduzione del 20%, per quelle che perverranno entro il 31 Dicembre 2018 del 10%.

Qui il link al sito del comune di Albano

Laziale: <http://www.comune.albanolaziale.rm.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/2134?fref=gc&dti=302585170104375>

Comune di Modena

Ecco come si comportano a Modena: <http://www.comune.modena.it/.../riscatto-parziale-e-totale-de...>

Indicano con "riscatto parziale" la "Trasformazione" da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà che necessita il compimento dei 20 anni dalla Convenzione originaria per essere liberi da vincoli. Inoltre c'è la possibilità di "riscatto totale" che è una combinazione di "Trasformazione" e "Affrancazione" per liberarsi subito da tutti i vincoli senza necessità di attendere i famosi 20 anni! Per quale motivo a Roma non si seguono le Leggi come fanno, correttamente gli altri Comuni? Mistero o semplice incompetenza?

Comune di Pomezia:

A CHI SI RIVOLGE: A **tutti** i proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani di Zona 167/62, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio. I medesimi soggetti possono chiedere anche la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento...

Recentemente l'Amministrazione Comunale ha provveduto, con deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 30/06/2015, ad aggiornare i valori delle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ed a **prevedere agevolazioni** al fine di incentivare l'adesione di tutti gli aventi diritto a trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

Tali agevolazioni consistono nella riduzione del valore delle aree in percentuale variabile a seconda della data di presentazione delle istanze e dei pagamenti, in particolare:

- coloro che presenteranno la domanda entro il 31 ottobre 2015, e provvederanno al pagamento del 50% dell'importo totale entro il 31/12/2015, usufruiranno di una **riduzione del 50%** sul corrispettivo da versare;
- coloro che presenteranno la domanda entro il 31 dicembre 2015, e provvederanno al pagamento del 50% dell'importo totale entro il 28/02/2016, usufruiranno di una **riduzione del 40%** sul corrispettivo da versare;
- coloro che presenteranno la domanda entro il 30 aprile 2016, e provvederanno al pagamento del 50% dell'importo totale entro il 30/06/2016, usufruiranno di una **riduzione del 30%** sul corrispettivo da versare.

Il restante 50% del corrispettivo potrà essere versato in un'**unica soluzione o rateizzato**.

QUANTO COSTA OTTENERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ: Il costo della trasformazione 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 60 per cento del valore di mercato che è già decurtato del 25% secondo la prescrizione di legge dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTA.

Comune di Scandicci:

<http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/notizie/5526-peep-badia-il-consiglio-di-stato-respinge-gli-appelli-delle-cooperative.html>

Oltre ad irrorare le sacrosante sanzioni alle cooperative o costruttori che non rispettano il PMC il Comune di Scandicci calcola autonomamente anche il Corrispettivo di Trasformazione (senza aspettare alcuna richiesta da parte dei titolari e, se questi accettano e riscattano il terreno, dopo la scadenza della nuova Convenzione fa decadere, come per legge, tutti i vincoli (vedere qui <http://servizi-scandicci.055055.it/.../riscatto-aree-peep...>)). L'unico cosa che non hanno ancora aggiornato è l'allineamento con l'ultima versione del comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/1998 che, inizialmente prevedeva una durata della convenzione di trasformazione di 30 anni, mentre adesso la durata è stata ridotta a 20. Comunque la cosa importante è che non chiedono NESSUNA Affrancazione a chi ha già trasformato!

Modalità di richiesta: La procedura è avviata d'ufficio senza che sia necessaria alcuna istanza da parte dei proprietari degli alloggi. Non vi è alcun obbligo ad accettare l'offerta formulata dal Comune e notificata agli interessati.

Requisiti del richiedente: Proprietari superficiali di alloggi realizzati nelle aree PEEP.

Documentazione da presentare: Nessuna

Altro che abbattere foreste di alberi per tutta la documentazione richiesta a Roma ed inseguire gli Amministratori di Condominio per farsi firmare e timbrare Regolamenti condominiali e tabelle millesimali del tutto inutili allo scopo del riscatto. Ma se possono farlo a Scandicci, vuol dire che il Comune DEVE già avere tutte le informazioni necessarie (come è ovvio che le abbia dato che debbono essere riportate nelle Tabelle dei PMC con relativa giustificazione da sottoporre ad approvazione del Comune per poter iniziare la prima vendita o assegnazione). Allora perché a Roma hanno reso l'iter così complicato?