



COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como

AVVISO PUBBLICO

CESSIONE IN PIENA PROPRIETÀ AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge n. 488/1998 ha introdotto la possibilità di trasformare e sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/71 (convenzioni Piani di Edilizia e Popolare - PEEP).

In particolare, per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie novantanovenne, vi è la possibilità di poter acquistare la proprietà dell'area, indipendentemente dalle altre unità immobiliari del condominio, dietro il pagamento al Comune di un corrispettivo determinato in funzione del valore dell'area, riportato all'attualità e ripartito in base alla quota millesimale di proprietà sull'intero fabbricato.

L'Amministrazione Comunale di Novedrate, ai sensi della Legge 23 Dicembre 1998 n. 488, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2021, ha approvato le procedure e i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei Piani di Edilizia e Popolare (PEEP) di Via Como, le cui convenzioni risalgono ai primi anni Novanta.

La trasformazione da diritto di superficie a piena proprietà avverrà a seguito di sottoscrizione di nuova convenzione e comporterà l'eliminazione completa di tutti i vincoli legati alla libera commerciabilità dell'alloggio.

Si tratta di un'opportunità, di una facoltà e non di un obbligo.

Ognuno potrà scegliere secondo la propria libera determinazione e convenienza.

Il Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 2 del 18.02.2021 sopracitata ha definito modalità e termini per l'attuazione del programma di trasformazione che di seguito si riportano:

- validità della proposta comunale di adesione e del corrispettivo base per anni tre a decorrere dalla data di pubblicazione del presente Avviso;
- sconto sull'importo definito per la trasformazione:
 - a) in caso di versamento in un'unica soluzione entro il 31 ottobre 2021:
 - Mimosa 1: sconto di Euro 3.000,00;
 - Mimosa 2: Lotto Villette Euro 3.000,00;
 - Lotto Palazzine Euro 2.000,00;





COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como

b) in caso di versamento in un'unica soluzione entro il 30 aprile 2022:

Mimosa 1: sconto di Euro 1.500,00;

Mimosa 2: Lotto Villette Euro 1.500,00;

Lotto Palazzine Euro 1.000,00;

- su richiesta degli interessati il Comune potrà concedere una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità, previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'Albo del D.Lgs. n. 385/1993, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesta dalla vigente normativa bancaria e assicurativa. La garanzia, a prima richiesta, dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del Codice civile; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata. In caso di concessione della dilazione di pagamento la stipulazione e la trascrizione della convenzione, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente potranno essere effettuate solo dopo il pagamento della prima rata.

La dilazione di pagamento del corrispettivo potrà essere accordata nei seguenti termini:

- a) una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- b) massimo tre ulteriori rate costanti semestrali per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo maggiorato degli interessi legali.

La richiesta di concessione della dilazione del pagamento esclude l'applicazione di sconti sul corrispettivo;

- onere a carico del richiedente di fornire al Comune di Novedrate copia dell'atto di provenienza, la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra i condomini, la visura e la planimetria catastale aggiornate dell'alloggio e delle eventuali pertinenze;
- spese contrattuali ed ogni altro onere inerente la stipula dell'atto a carico del richiedente;
- esame e istruttoria delle richieste che perverranno dai soggetti interessati, secondo l'ordine cronologico di presentazione;
- in caso di accettazione dell'offerta del Comune, le pattuizioni contenute nell'originaria convenzione si estingueranno a partire dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento



COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como

e, pertanto, le singole unità immobiliari potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori. Decadono, altresì, i limiti di negoziabilità, di cui alle originarie convenzioni, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi.

La procedura amministrativa prevista per la cessione in piena proprietà delle aree PEEP, concesse in diritto di superficie, è la seguente:

FASE 1: richiesta determinazione del corrispettivo

- occorre presentare una prima "richiesta di determinazione del corrispettivo" secondo lo schema di fac-simile predisposto da presentare in marca da bollo (modello 1);
- alla richiesta seguirà, da parte dell'Ufficio Tecnico, la determinazione dell'importo del corrispettivo che sarà comunicato all'indirizzo indicato dal richiedente;
- alla comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico sarà allegato il modello per la formale accettazione (modello 2)

FASE 2: accettazione della richiesta di trasformazione

- una volta conosciuto l'importo del corrispettivo, il richiedente che intende procedere alla trasformazione, dovrà presentare entro 30 giorni la "richiesta di trasformazione" secondo lo schema di fac-simile che gli è stato inviato (modello 2) da presentare in marca da bollo;
- alla richiesta di trasformazione, seguirà l'atto formale (determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico) che sarà trasmesso al Segretario Comunale, o altro pubblico ufficiale, incaricato di erogare la nuova convenzione.

La nuova convenzione dovrà seguire uno schema d'atto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Le spese della nuova convenzione sono a completo carico del richiedente.

Novedrate, 8 marzo 2021

Il Sindaco
Dott. Serafino Grassi



Publicato all'Albo Pretorio on-line l'8 marzo 2021

L'incaricato alla Pubblicazione
Dott.ssa Federica Bacchini

