

P12 – Acquistare/vendere una casa in Edilizia Economica e popolare in diritto di superficie.

Descrizione

L'immobile costruito in Diritto di superficie presuppone che sia stata stipulata una convenzione tra l'impresa costruttrice (o la Cooperativa), il Comune ed il CIMEP che ha assegnato il terreno su cui costruire l'edificio, di norma, per 90 anni (dalla data della convenzione).

Scaduto tale termine il bene (terreno ed edificio) rientra nella disponibilità del Comune.

Di norma la convenzione richiama quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/1971, e cioè l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data della stipula della convenzione.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ad un valore immobiliare massimo stabilito dal Comune.

La determinazione del valore immobiliare massimo dell'alloggio per alienazioni entro il termine previsto in convenzione (90 anni dalla data della stipula della convenzione) deve essere richiesta al Comune.

Chi volesse acquistare da un terzo o diventare locatario di un appartamento in Edilizia Economica Popolare in diritto di superficie, deve accertarsi che il venditore sia in possesso dei diritti reali di godimento su tale immobile.

Per poter acquistare o diventare locatario di una casa realizzata in Edilizia Economica Popolare in diritto di superficie è necessario che siano trascorsi i 10 dalla data della stipula della convenzione e che l'acquirente / affittuario sia in possesso dei seguenti requisiti:

- Essere cittadino dell'Unione Europea ;
- Essere residente o svolgere l'attività lavorativa nell'ambito di un Comune compreso nell' [Elenco dei Comuni aderenti all' ex C.I.M.E.P](#) ↗;
- Non deve essere proprietario/assegnatario di altre abitazioni idonee (l'abitazione si definisce 'idonea' se i locali – esclusi i servizi, ossia bagno e cucina – sono pari alle persone che compongono il nucleo familiare (fino ad un massimo di 5 locali);

Es.:

appartamento composto da 2 locali ed abitato da 3 persone = NON IDONEO

appartamento composto da 3 locali ed abitato da 2 persone = IDONEO

appartamento composto da 5 locali ed abitato da 6 persone = IDONEO

appartamento composto da 4 locali ed abitato da 5 persone = NON IDONEO

- Possedere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato di una percentuale definita dalla stessa convenzione di assegnazione e secondo le prescrizioni contenute nella convenzione stessa, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico (€516,46) e un ulteriore abbattimento del 40% sui redditi da lavoro dipendente–

La domanda per ottenere la certificazione del possesso dei requisiti per poter acquistare una casa in edilizia economica e popolare in diritto di proprietà deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione.

- **Rivalutazione del prezzo massimo di vendita**

La determinazione del valore immobiliare massimo dell'alloggio, accessori e pertinenze, per alienazioni entro il termine previsto in convenzione (90 anni dalla data della stipula della convenzione) deve essere richiesta al Comune.

I criteri che consentono di individuare la rivalutazione del valore dell'alloggio e/o dell'autorimessa (prezzo di vendita attuale) sono quelli indicati dalla convenzione e, di norma, riportati nell'atto di acquisto o in alternativa, quelli di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 29/09/2008, che aggancia i prezzi al valore di libero mercato e consente di mantenere nel tempo la differenza tra i due valori, in modo da evitare l'eccessiva penalizzazione risultante dall'applicazione del metodo previsto nelle convenzioni stipulate

La domanda per ottenere la rivalutazione del prezzo massimo di vendita deve essere presentata dall'interessato alla vendita presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

- **Soppressione del vincolo relativo al prezzo massimo di vendita**

Per poter alienare una casa realizzata in Edilizia Economica Popolare in diritto di superficie, ad un prezzo superiore a quello determinato dal Comune, nei casi in cui la convenzione ne vincoli il rispetto, è possibile sottoscrivere una nuova convenzione finalizzata alla soppressione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, provvedendo al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune.

La domanda per ottenere la determinazione del corrispettivo deve essere presentata dall'interessato alla vendita presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

- **Richiesta autorizzazione per vendita/locazione anticipata dell'immobile.**

L'autorizzazione è necessaria ai proprietari degli immobili per i quali non sono ancora decorsi i tempi indicati in convenzione in cui la vendita è vietata, se non per gravi e comprovati motivi.

La domanda per ottenere la autorizzazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-07](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

La domanda deve essere corredata dalla fotocopia del rogito dell'appartamento e supportata dalla documentazione comprovante i motivi per i quali viene richiesta la vendita/locazione anticipata.

- **Certificazione possesso requisiti per acquisto alloggio in edilizia convenzionata**

La certificazione è necessaria nei seguenti casi:

- per immobili costruiti in diritto di proprietà, trascorsi i 10 anni ed entro i 20 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità;
- per immobili costruiti in diritto di superficie, per i quali la proprietà ha stipulato la convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, fino alla scadenza del del nuovo termine decorrente dalla data di stipulazione della convenzione originaria.

La domanda per ottenere la certificazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-06](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

Ad essa dovranno essere allegati:

- fotocopie delle dichiarazioni dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo familiare dell'interessato all'acquisto
- fotocopia carta d'identità dei soggetti dichiaranti

- **Rivalutazione, determinazione del prezzo massimo di vendita**

La domanda per ottenere la determinazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

Ufficio responsabile del procedimento e dell'istruttoria

Per

- ~ Autorizzazione a cedere l'abitazione prima dei termini della convenzione
- ~ Rilascio attestazione requisiti acquirenti
- ~ Determinazione del corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di vendita
- ~ determinazione del corrispettivo conseguente alla vendita in diritto di proprietà
- ~ determinazione del prezzo massimo di vendita
- ~ determinazione del corrispettivo per la sostituzione di convenzione di cessione in proprietà

Dipartimento Ambiente e Territorio Tel. 02-33509404 – mail urbanistica@comune.settimomilanese.mi.it

Termine del procedimento – tempi di qualità

Autorizzazione a cedere l'abitazione prima dei termini della convenzione:

Tempi di qualità: 20 gg

Tempi di legge: 30 gg lavorativi

Rilascio attestazione requisiti acquirenti:

Tempi di qualità: 20 gg

Tempi di legge: 30 gg lavorativi

Rilascio determinazioni corrispettivi e prezzo massimo di vendita:

Tempi di qualità: 28 gg

Tempi di legge: 30 gg

Soggetto cui è attribuito il potere sostitutivo in caso di inerzia

Paolo Maggi– Segretario generale– tel. 02-33509.206 – mail: garantetermini@comune.settimomilanese.mi.it