



COMUNE DI TRAVAGLIATO
Provincia di Brescia

NOVITA' 2015

**PROGETTO RISCATTO RIVOLTO AI PROPRIETARI DI ALLOGGI IN
AREE PEEP: NUOVE OPPORTUNITA' PER L'ELIMINAZIONE
DEI VINCOLI SUGLI IMMOBILI ACQUISTATI IN DIRITTO
DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETA'.**

Proroga agevolazioni e introduzione della possibilità di rateizzazione: chi aderisce pagando il corrispettivo in unica soluzione entro il 30 giugno 2015 godrà del 20% di sconto, mentre chi si avvarrà del pagamento rateale godrà del 10% di sconto.

In considerazione delle attuali contingenze economiche, il Comune di Travagliato agevola i cittadini che desiderano **riscattare il proprio alloggio costruito in area PEEP** (Piano di Edilizia Economico Popolare).

Di seguito introducendo i provvedimenti introdotti dal primo Gennaio 2015:

- **proroga al 30 giugno 2015 della scadenza per avvalersi dello sconto del 10% previsto per chi versa la caparra del corrispettivo entro tale data;**
- **sconto del 10%, cumulativo al precedente, per chi paga il saldo del corrispettivo in unica soluzione;**
- **istituzione della possibilità di avvalersi di una rateizzazione massima di 24 mesi per il saldo del corrispettivo, con cadenza bimestrale o trimestrale. Tale opzione, di cui possono approfittare anche gli assegnatari che hanno aderito entro il 31 dicembre 2014, dà diritto al solo sconto del 10%.**

Diventando pieni proprietari del proprio alloggio i cittadini ne incrementeranno il valore, a seconda dei casi anche oltre il 50%, traendone vantaggio qualora dovessero

offrire una garanzia per un prestito in Banca o nel caso desiderassero vendere o affittare l'appartamento o trasferirlo ai figli senza vincoli di alcun tipo.

La procedura di riscatto consente infatti, a fronte del pagamento di un corrispettivo agevolato, scontato del 20% per chi aderisce entro il 30 giugno 2015 pagando in unica soluzione, di eliminare i vincoli legati agli alloggi in Diritto di Superficie e in Diritto di Proprietà.

Tali vincoli, riportati nel rogito, stabiliscono gli oneri ai quali gli assegnatari devono attenersi per legge, per esempio l'obbligo di affitto o di vendita a prezzi molto inferiori rispetto a quelli di mercato e a soggetti in possesso di determinati requisiti.

Per aderire o richiedere ulteriori informazioni occorre recarsi, preferibilmente previo appuntamento, portando con sé il rogito dell'appartamento, presso

“Sportello Riscatto Aree PEEP”

presso Comune di Travagliato
Piazza Libertà, 2 – 25039 Travagliato (BS)
Tel. 030 661961

Indirizzo mail: sportello.peep@comune.travagliato.bs.it

Apertura al pubblico: mercoledì, dalle ore 10,00 alle ore 12,30. Si riceve preferibilmente su appuntamento.

PER SAPERNE DI PIU'

Cos'è il PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare)?

E' lo strumento attraverso il quale, nella Pianificazione Urbanistica, vengono individuate le aree da destinare alla costruzione di alloggi (e servizi inerenti) a costi contenuti per l'accesso alla prima casa. Le aree PEEP, quindi, vengono concesse a prezzi agevolati e possono essere cedute in Diritto di Superficie e/o in Diritto di Proprietà.

Cos'è il Diritto di Superficie?

E' un diritto reale minore di godimento; l'assegnatario di un immobile in Diritto di Superficie ha il possesso dell'immobile (dei muri), ma non del terreno (di proprietà del Comune, come verificabile con visura catastale). La Convenzione che regola gli acquisti in Diritto di Superficie è a termine: decorsi di norma 99 anni essa può essere rinnovata a fronte del pagamento di un nuovo corrispettivo, oppure il Comune può assumere il possesso dell'alloggio.

Quali vincoli comporta?

- *In caso di vendita*, vige l'obbligo di richiesta di autorizzazione al Comune, che verifica l'idoneità dei requisiti dell'acquirente (tra cui per esempio non essere proprietari di altri alloggi, ...) e il rispetto del prezzo dichiarato/stabilito, oppure decide se esercitare il Diritto di Prelazione sull'immobile.
- *In caso di locazione*, l'assegnatario deve richiedere l'autorizzazione al Comune affinché verifichi l'adozione di un canone di locazione appropriato e il possesso dei requisiti necessari da parte dell'affittuario.

Cos'è il Diritto di Proprietà?

E' un diritto reale minore di godimento; l'assegnatario di un immobile in Diritto di Proprietà possiede sia l'immobile, sia il terreno, ma possiede anche dei vincoli che evolvono nei primi 20 anni dalla sottoscrizione.

Quali vincoli comporta?

- Per i primi 10 anni non è consentita la vendita o la locazione dell'immobile.
- Dal decimo al ventesimo anno:
 - *In caso di locazione o vendita*, i vincoli sono i medesimi della Proprietà in Diritto di Superficie;
- Dopo i primi 20 anni:
 - *In caso di vendita*, l'assegnatario è tenuto a versare al Comune il differenziale tra il valore dell'area stabilito dalla Convenzione ed il valore di mercato dell'immobile al momento della vendita, generalmente molto alto.

Cos'è la Convenzione?

In ambedue i casi (Diritto di Superficie o Diritto di Proprietà) è obbligatorio stipulare con il Comune, attraverso un rogito, una Convenzione in cui sono fissati i criteri a cui attenersi per la costruzione, la cessione dell'alloggio e le sanzioni nel caso in cui non si osservino le prescrizioni previste.

Gli assegnatari possono diventare definitivamente o pienamente proprietari dell'immobile?

I cittadini assegnatari di alloggi PEEP del Comune di Travagliato possono diventare pieni proprietari della loro abitazione riscattando l'area ed eliminando i vincoli attraverso il pagamento di un corrispettivo agevolato. Secondo la normativa vigente, alle Amministrazioni Comunali è infatti concessa la facoltà di la trasformazione del Diritto di Superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli dai Diritti di Proprietà.

Gli assegnatari sono liberi di scegliere se eliminare i vincoli e acquisire la piena disponibilità dell'abitazione portandola allo status di libero mercato.

In assenza di riscatto si mantengono i vincoli come espressi dalla Convenzione di riferimento e tali vincoli si trasmettono agli eredi e ai beneficiari in caso di donazione.

Qual è la procedura scelta dal Comune di Travagliato?

Il Comune di Travagliato ha selezionato con una procedura a evidenza pubblica una Società esperta in questa tipologia di servizi, che ha provveduto alla determinazione dei corrispettivi per tutti gli assegnatari di alloggi in aree PEEP e ha avviato lo "Sportello Riscatto Aree PEEP" per offrire informazioni e consulenza a coloro che desiderano aderire.

Coloro che si recheranno allo Sportello, muniti del rogito, potranno conoscere il valore di riscatto e, se lo riterranno opportuno, potranno contestualmente fare *Domanda di Adesione*. Alla Domanda, non vincolante, seguirà la comunicazione formale del Comune circa l'importo e delle modalità di pagamento.

Preso atto della comunicazione, l'assegnatario potrà "accettare" di aderire al riscatto, previo versamento della caparra; qualora decidesse di aderire entro il 31 dicembre 2014 avrà diritto ad uno sconto del 20% sul corrispettivo. La procedura amministrativa si concluderà con un rogito che sancirà l'annullamento dei vincoli.

Tutte le pratiche potranno essere evase attraverso lo "Sportello Riscatto Aree PEEP", appositamente costituito dal Comune.

Qual è la normativa di riferimento?

La L. 549/95 e le modificazioni successive, la L. 448 del 1998, il D.L. 70/2011, il D.L. 95/2012, la L. 14/2012 e la L. 147/2013, hanno concesso la facoltà agli Enti Locali di consentire la trasformazione del Diritto di Superficie in piena proprietà e la rimozione dei vincoli dai Diritti di Proprietà, in cambio di un corrispettivo economico.