

COMUNE DI POTENZA



AVVISO PUBBLICO PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA "TRASFORMAZIONE" DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE SU CUI INSISTONO LE UNITA' IMMOBILIARI RICADENTI NEI PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DEL COMUNE DI POTENZA

La presente "Manifestazione di interesse", non vincolante né per l'Amministrazione Comunale di Potenza, né per i cittadini interessati, ha l'obiettivo di censire l'effettiva volontà dei titolari di "trasformare" il diritto di superficie in diritto di proprietà.

L'Amministrazione Comunale di Potenza, in conformità con le leggi vigenti, ha la possibilità di "trasformare" in "piena proprietà" le aree, a suo tempo concesse in "diritto di superficie", su cui insistono le unità immobiliari edificate nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Dette superfici ricadono urbanisticamente in aree disciplinate dai piani di zona, elaborati dal Comune, destinate, in prevalenza, alla costruzione di alloggi di "Edilizia Residenziale Convenzionata".

Il soggetto attuatore dell'intervento edilizio ha, a suo tempo, stipulato una "convenzione" novantanovenne con il Comune di Potenza, a cui per legge era attestata la procedura di acquisizione delle aree al proprio patrimonio. Tale convenzione, riconducibile alla legge 865/1971, contiene la disciplina (termini, modalità, caratteristiche, garanzie, obblighi e/o vincoli) dell'intervento edilizio ed urbanistico.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree su cui insistono gli immobili rappresenta una **facoltà e non un obbligo per il Comune di Potenza** che intende invece valutare la possibilità di offrire ai cittadini interessati una grande opportunità che l'attuale legge concede agli

assegnatari degli alloggi in aree PEEP. Tale opportunità è **esercitabile solo a fronte di un formale avvio della procedura da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero successivamente all'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale di "trasformazione" del diritto di superficie sulle aree concesse in diritto di proprietà.**

Per favorire tutti gli assegnatari interessati, l'Amministrazione Comunale intende offrire particolari condizioni agevolate di "riscatto".

Il Comune di Potenza offre, quindi, l'opportunità di diventare pieno proprietario della propria abitazione e relative pertinenze (garage, locali deposito, locali commerciali, etc.), trasformando l'attuale diritto temporaneo di superficie (*99 anni*) in diritto di piena proprietà delle aree su cui insistono i predetti immobili.

L'adesione a tale proposta consente la stipulazione di un atto definitivo di trasferimento degli immobili in questione.

Allo stato attuale, fatta salva la facoltà del Comune di concedere il pur previsto rinnovo, le "convenzioni" che regolano i rapporti tra i soggetti interessati ed il Comune di Potenza comportano che:

- allo scadere del termine dei *99 anni* la proprietà degli immobili rientra nella disponibilità del Comune;
- per tutta la durata della convenzione (*99 anni*) sussistono vincoli in ordine alla libera locazione/vendita degli immobili.

Vantaggi della "trasformazione"

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree su cui insistono gli immobili in argomento, si acquista la **"piena" proprietà** dei predetti e si superano tutti vincoli sopradescritti.

Corrispettivo e modalità di trasformazione

Il corrispettivo da riconoscere al Comune per la "trasformazione" in diritto di proprietà del diritto di superficie sarà calcolato con le modalità agevolate di cui alle leggi 448/98 e 147/2013 e sarà pari ad un importo nettamente inferiore al valore venale delle aree oggetto di trasformazione.

Il corrispettivo è determinato con l' abbattimento del 40% del valore venale delle aree medesime elevabile, per volontà dell'Amministrazione, sino al 50%.

Il corrispettivo in parola, inoltre, sarà determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie a suo tempo versati, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT.

Il calcolo del corrispettivo è determinato in funzione di parametri relativi alla localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano (zona urbanistica), alla data di stipulazione dell'originaria convenzione, all'importo degli oneri concessori versati.

A mero titolo esemplificativo, al ricorrere delle sottoindicate condizioni (cfr. nota 1), il corrispettivo dovuto dal titolare del diritto di superficie per la trasformazione in diritto di proprietà del proprio alloggio, realizzato in cooperativa, potrebbe essere pari a circa 15.000,00 euro.

Ciascun cittadino in possesso dei requisiti di ammissibilità alla procedura, interessato alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree su cui insistono gli immobili, deve presentare, entro e non oltre l'8 novembre 2018, la propria "manifestazione di interesse" secondo il modello opportunamente predisposto scaricabile dal sito del Comune di Potenza o disponibile presso l'Ufficio URP Palazzo di Città - Piazza Sedile.

La presente comunicazione non è vincolante, ma ha il solo scopo di consentire all'Organo Consiliare una puntuale valutazione della opportunità di avviare il procedimento per la trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" delle aree su cui insistono le unità immobiliari edificate nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) nella Città di Potenza.

Potenza, 18 ottobre 2018

IL DIRIGENTE
(Dott. Ing. Mario Restaino)

Nota 1

Ipotesi: immobile localizzato in Zona Poggio Tre Galli di Potenza, facente parte di un fabbricato di 38 unità, realizzato su un lotto assegnato di superficie pari a mq. 9.340 , sulla base di una Convenzione novantanovenne stipulata nel 1974, con un valore venale attuale del terreno (determinato sulla base dei valori IMU ed al netto dell'abbattimento massimo previsto del 50%) pari ad € 796.048,010 e con oneri

concessori versati (oneri per l'acquisizione delle aree ed oneri per opere di urbanizzazione) rivalutati in base all'indice ISTAT, pari a € 219.466,00

Formula per il calcolo del corrispettivo: $(VA - OCr) \cdot Mp$

VA= Valore venale attuale del terreno, al netto dell'abbattimento massimo previsto del 50%

OCr = oneri concessori versati (oneri per l'acquisizione delle aree ed oneri per opere di urbanizzazione) rivalutati in base all'indice ISTAT

Mp = Millesimi di proprietà dell'alloggio