

Consulenza e servizi in materia di trasformazione del diritto di superficie per le aree di edilizia economica popolare

In moltissimi Comuni italiani, in particolare durante gli anni '70 e '80, sono stati costruiti alloggi nell'ambito dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP) su aree assegnate ai soggetti costruttori (cooperative o imprese) per le quali i Comuni hanno mantenuto la nuda proprietà.

Le aree venivano assegnate in forma agevolata mediante:

1. la concessione del **diritto di superficie**, per un periodo di tempo limitato (generalmente 99 anni) allo scadere del quale gli alloggi tornano di proprietà del Comune (quale proprietario dell'area su cui l'edificio è stato costruito);
2. la concessione di un **diritto di proprietà con vincoli** (perenni) alla libera disponibilità del bene.

In virtù della legge 448 del 1998 (e successive modificazioni ed integrazioni), i Comuni possono offrire:

1. ai proprietari superficiali, l'opportunità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
2. ai titolari della proprietà vincolata, l'opportunità di eliminare i vincoli che limitano la piena disponibilità dell'immobile a condizioni più vantaggiose di quelle previste dalle convenzioni a suo tempo stipulate.

In entrambi i casi è previsto il pagamento al Comune di un corrispettivo per l'area su cui sono stati edificati gli alloggi, calcolato in **forma agevolata**.

Molti Comuni hanno già dato avvio a questo tipo di operazione, che da una parte incontra il favore dei cittadini (per le condizioni particolarmente vantaggiose previste dalla legge) e dall'altra consente alle amministrazioni di **incamerare entrate** – anche considerevoli – da destinare agli investimenti senza rinunciare a beni di cui abbiano effettiva disponibilità.

Daedala Spa è in grado di assistere i Comuni in tutte le fasi dell'operazione, ovvero:

- ricognizione e mappatura degli interventi PEEP;
- identificazione degli attuali titolari del diritto di superficie e della proprietà vincolata;
- valutazione delle aree;
- predisposizione di un *database* informatico per organizzare e gestire i dati raccolti ed automatizzare le procedure;
- predisposizione delle nuove convenzioni fra il Comune e gli assegnatari degli alloggi;
- approvazione dei parametri utilizzati per il calcolo dei corrispettivi da riconoscere al Comune;
- stipula di accordi con istituti di credito per offrire ai cittadini la possibilità di dilazionare il pagamento negli anni;
- campagna di comunicazione per informare i potenziali interessati;
- acquisizione delle richieste e calcolo del corrispettivo per le singole unità immobiliari;

stipula delle nuove convenzioni.