



Comune di San Donato Milanese

Provincia di Milano

Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive

***ILLUSTRAZIONE DELLE PROCEDURE E CASISTICHE PREVISTE DAL
COMUNE DI SAN DONATO MILANESE (MI) IN MERITO AGLI
ALLOGGI REALIZZATI SU AREE EX LEGGE 167/62***

Indice:

<i>TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O SOSTITUZIONE DELLE ORIGINARIE CONVENZIONI STIPULATE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ANTE L. 179/92 (CD. BOTTA/FERRARINI).</i>	<i>2</i>
<i>PRESA D'ATTO DI AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE/VENDITA/LOCAZIONE DI ALLOGGI E/O UNITÀ IMMOBILIARI COSTRUITE SU AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, O TRASFORMATE, PER LE QUALI NON SONO ANCORA DECADUTI I VINCOLI CONVENZIONALI EX LEGGE 167/62.</i>	<i>3</i>
<i>CERTIFICAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PER L'ALLOGGIO EDIFICATO IN AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O TRASFORMATO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.</i>	<i>4</i>
<i>ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI TRENTENNALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI IN AREA P.E.E.P..</i>	<i>5</i>
<i>ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI PREVISTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA ANTERIORE ALLA LEGGE N. 179/1992 PER AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.</i>	<i>6</i>
<i>ELENCO CASISTICHE CHE INTERESSANO I PROPRIETARI DI ALLOGGI EX L. 167</i>	<i>7</i>
<i>COSA ALTRO SAPERE SUGLI ALLOGGI DI 167</i>	<i>9</i>



TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O SOSTITUZIONE DELLE ORIGINARIE CONVENZIONI STIPULATE PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ ANTE L. 179/92 (CD. BOTTA/FERRARINI).

In cosa consiste

Nella possibilità di acquistare il terreno, già concesso in diritto di superficie dal Comune di San Donato Milanese alle Cooperative o Imprese edificatrici e assegnata ad ogni singolo proprietario di alloggi costruiti su area p.e.e.p., in base all'art. 31, commi da 45° a 50° della L. n. 448/1998.

Tale legge prevede che, attraverso il pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio comunale, si proceda alla stipula di una nuova convenzione per dare atto della variazione di proprietà del terreno (**sulla quota parte calcolata in base ai millesimi di proprietà attribuiti ad ogni singolo alloggio o box o posto-auto**).

Per tutte le adesioni alla trasformazione da "diritto di Superficie" in "diritto di Proprietà", avviata dal Comune di San Donato Milanese nel 2006, lo schema di contratto valido è il seguente:

[Scarica lo schema di convenzione](#) (schema A allegato alla delibera di G.C. n. 167 del 16/10/2006) (332 KB).

In seguito alla delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 08.03.2011 è stato approvato un nuovo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed anche per la sostituzione delle originarie convenzioni stipulate per l'assegnazione di aree in diritto di proprietà ante L. 179/92 (cd. Botta/Ferrarini), valido esclusivamente per nuove istanze avviate ai sensi della L. 448/98 successivamente all'esecutività di detta delibera.

[Scarica schema di convenzione per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni ante L. 179/92](#) (schema A allegato alla delibera di C.C. n. 15 del 08/03/2011) (34 KB).

Requisiti

Essere proprietari di un alloggio edificato in area p.e.e.p. concessa in diritto di superficie per 90 anni (**di cui si ha intenzione di diventare proprietari per la quota parte del terreno corrispondente all'abitazione e/o box**); o essere proprietari di un alloggio già assegnato in diritto di proprietà con originarie convenzioni ante L. 179/92 (cd. Botta/Ferrarini; **di cui si ha intenzione di svincolare la corrispondente abitazione e/o box, dai vincoli pregressi e indefiniti previsti dal vecchio art. 35, commi da 15° a 19° della L. 865/71, successivamente abrogati dalla L. 179/92**).

Chi non avesse aderito alla trasformazione da "diritto di Superficie" in "diritto di Proprietà", avviata dal Comune di San Donato Milanese nel 2006, può richiedere una nuova determinazione del corrispettivo per la trasformazione, impiegando il seguente modulo:

[Scarica il modulo di richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà o per sostituire le originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per assegnazioni di aree in diritto di proprietà ante L. 179/92](#) (120 KB).

Documenti da presentare

Al modulo di domanda, da presentare in carta libera, deve poi seguire la presentazione di:

- copia documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia codice fiscale di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia completa dell'atto notarile di prima assegnazione ed eventuali successivi atti di compravendita dell'unità o delle unità immobiliari indicate nel modulo stesso, ivi compresi eventuali box e/o posti-auto;
- planimetrie catastali aggiornate dell'alloggio e relativi boxes e/o posti-auto;
- copia completa dell'attestato di Certificazione Energetica dell'alloggio;
- copia completa dell'eventuale denuncia di successione, debitamente registrata;
- copia della tabella millesimale riportante le rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, in presenza di condominio.

Tempi di rilascio

Entro 60 giorni dalla singola richiesta. L'Ufficio Tecnico comunale verifica la completezza della documentazione presentata; i termini vengono interrotti nel caso che l'Ufficio Tecnico comunale richieda integrazioni alla documentazione presentata.

I tempi per la stipula dell'atto di trasformazione dipendono dal calendario delle attività dell'Ufficio Tecnico comunale e dai rispettivi notai scelti dal proprietario dell'alloggio per il relativo rogito.

Costi

La domanda è in carta libera; esiste un corrispettivo da pagare che varia da abitazione ad abitazione e viene determinato dall'ufficio tecnico comunale. Devono inoltre essere sostenuti i costi per la stipula della nuova convenzione (*a cura dello studio notarile all'uopo incaricato dal proprietario dell'alloggio*).

A chi rivolgersi

La richiesta può essere inviata per posta indirizzandola a:

Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive - Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese
oppure presentata direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.45.

Per informazioni sulla stipula della convenzione occorre rivolgersi direttamente all'Ufficio Tecnico Comune.

Validità

La nuova convenzione ha una validità di 30 anni conteggiati a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione per l'assegnazione del terreno alla Cooperativa o Impresa edificatrice. Scaduto tale termine (**indicato con esattezza nella convenzione**) essa decade.

Normativa di riferimento

- [L. n. 448/98, art. 31, c. da 45 a 50](#)
- [Delibera G.C. n. 167 del 16/10/2006](#)
- [Delibera C.C. n. 15 del 08/03/2011](#)



PRESA D'ATTO DI AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE/VENDITA/LOCAZIONE DI ALLOGGI E/O UNITÀ IMMOBILIARI COSTRUITE SU AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, O TRASFORMATE, PER LE QUALI NON SONO ANCORA DECADUTI I VINCOLI CONVENZIONALI EX LEGE 167/62.

In cosa consiste

I proprietari degli alloggi edificati in aree p.e.e.p. assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà o che sono stati oggetto di trasformazione, avendo stipulato una nuova convenzione con il Comune ai sensi dell' art. 31, c. da 45 a 50, L. n. 448/98, **devono**, se intenzionati a vendere o affittare il proprio alloggio, chiedere l'autorizzazione (*cd. Presa d'Atto*) comunale.

Un caso particolare è rappresentato dal lotto 2 SD/18-34 per il quale la convenzione prevede il diritto di prelazione del Comune al momento della vendita dell'alloggio. In tal caso nella convenzione e nei contratti di assegnazione degli alloggi è indicata la procedura da seguire.

Requisiti

Possono richiedere la Presa d'Atto tutti coloro che sono proprietari di un alloggio edificato in area p.e.e.p., assegnato in diritto di superficie o in diritto di proprietà o che è stato oggetto di trasformazione ai sensi della L. 448/98 e per i quali non sono ancora decaduti i vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione/locazione e di verifica dei requisiti soggettivi di aspiranti acquirenti o conduttori.

Documenti da presentare in caso di cessione/vendita

La richiesta di Presa d'Atto, in bollo, per la cessione dell'alloggio deve essere depositata in Comune 60 giorni prima della compravendita.

[Richiesta di Presa d'Atto e verifica del Prezzo di Cessione \(da compilarsi a cura del venditore\) \(101 KB\).](#)

[Dichiarazione di Atto Notorio \(da compilarsi a cura dell'acquirente\) \(51 KB\).](#)

[Comunicazione su processo di Trasformazione da diritto di Superficie in diritto di Proprietà \(da compilarsi a cura dell'acquirente\) \(23 KB\).](#)

[Relazione Asseverata \(da compilarsi e rilasciarsi a cura di un tecnico abilitato\) \(51 KB\).](#)

Documenti da presentare in caso di locazione

La richiesta di Presa d'Atto, in bollo, per la locazione dell'alloggio deve essere depositata in Comune 60 giorni prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

[Richiesta di Presa d'Atto e verifica del Prezzo di Locazione \(da compilarsi a cura del locatario\) \(101 KB\).](#)

[Dichiarazione di Atto Notorio \(da compilarsi a cura del aspirante conduttore\) \(51 KB\).](#)

[Relazione Asseverata \(da compilarsi e rilasciarsi a cura di un tecnico abilitato\) \(51 KB\).](#)

Gli alloggi possono essere locati, previa specifica autorizzazione rilasciata dal Comune, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (*quattro virgola cinque per cento*) del prezzo massimo di cessione dell'alloggio. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Tempi di rilascio

Entro 30 giorni dalla richiesta.

Il termine viene interrotto qualora l'Ufficio Tecnico comunale richieda integrazioni alla documentazione presentata.

Costi

Il servizio svolto dall'Ufficio Tecnico comunale è gratuito;

- l'utente deve sostenere la spesa per incaricare un suo tecnico di fiducia del calcolo della superficie commerciale dell'alloggio, [qualora si ricorra al nuovo metodo di calcolo ai sensi della delibera C.C. n. 28 del 26 giugno 2008.](#)

A chi rivolgersi

La richiesta può essere inviata per posta indirizzandola a:

Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive - Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese

oppure presentata direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.45.

L'Ufficio Tecnico comunale, successivamente invia una comunicazione a domicilio, o telefonicamente o mezzo e.mail, per avvertire l'interessato che l'atto è pronto, ed invitarlo al ritiro.

Validità

La Presa d'Atto ha validità di 60 giorni, e nei successivi 40 giorni, deve essere presentata copia dell'atto notarile di compravendita o del contratto di locazione, debitamente registrato.

Il prezzo massimo di cessione è attualizzato mediante l'applicazione degli indici Istat e riferimenti mercuriali rilevati dal Borsino Immobiliare del la Camera di Commercio di Milano, esistenti al momento dell'elaborazione del calcolo e deprezzato per vetustà, e quindi deve essere calcolato poco prima della compravendita e presentato prima della stipula all'Ufficio Tecnico comunale (*attraverso il deposito al Protocollo Generale del Comune*).

Normativa di riferimento

[Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile - allegato "B" alla deliberazione C.i.m.e.p. n. 12 del 23 febbraio 2010.](#)



CERTIFICAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PER L'ALLOGGIO EDIFICATO IN AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ O TRASFORMATO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

In cosa consiste

Per gli alloggi costruiti in area p.e.e.p. concessa in diritto di superficie, trattandosi di edilizia convenzionata (*agevolata e non*), viene previsto dalla legge e dalla stessa convenzione di assegnazione del terreno una particolare procedura per il calcolo del prezzo di vendita degli alloggi. Tale calcolo si traduce in una **Certificazione del Prezzo** dirigenziale.

Requisiti

Possono chiedere la determinazione del prezzo massimo di cessione tutti coloro che sono proprietari di un alloggio edificato in area p.e.e.p. concessa in diritto di superficie, in proprietà o trasformati in diritto di proprietà, per i quali non sono ancora decaduti i vincoli convenzionali originari.

Documenti da presentare (nel caso si ricorra al nuovo metodo di calcolo rif. delibera C.C. n. 28/2008):

[Scarica il modello di richiesta di determinazione del prezzo di cessione alloggio - Metodo Mercato \(62 KB\)](#).

La domanda, da presentare sul modulo scaricabile, dovrà essere in bollo.

Ad essa vanno allegati i seguenti elaborati:

- copia atto notarile di prima assegnazione o cessione - **obbligatoria**;
- copia atto notarile di acquisto, eventuale denuncia di successione, ecc.;
- [relazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato, che dichiari la superficie commerciale](#) - **obbligatoria**;
- ricevuta di avvenuto versamento del conguaglio di esproprio a favore del C.i.m.e.p.;
- copia schede catastali, relativi alle unità immobiliari indicate e sue pertinenze.

Documenti da presentare (nel caso si ricorra al vecchio metodo di calcolo in base alla rivalutazione degli indici ISTAT):

[Scarica il modello di richiesta di determinazione del prezzo di cessione alloggio - Metodo Istat \(62 KB\)](#).

La domanda, da presentare sul modulo scaricabile, dovrà essere in bollo.

Ad essa vanno allegati i seguenti elaborati:

- copia atto notarile di prima assegnazione o cessione - **obbligatoria**;
- copia atto notarile di acquisto, eventuale denuncia di successione, ecc.;
- ricevuta di avvenuto versamento del conguaglio di esproprio a favore del C.i.m.e.p.;
- copia schede catastali, relativi alle unità immobiliari indicate e sue pertinenze.

Tempi di rilascio

Entro 30 giorni dalla richiesta.

Il termine viene interrotto qualora l'Ufficio Tecnico comunale richieda integrazioni alla documentazione presentata.

Costi

Il servizio svolto dall'Ufficio Tecnico comunale è gratuito;

- l'utente deve sostenere la spesa per incaricare un suo tecnico di fiducia del calcolo della superficie commerciale dell'alloggio, [qualora ricorra al nuovo metodo di calcolo ai sensi della delibera C.C. n. 28 del 26 giugno 2008](#).

A chi rivolgersi

La richiesta può essere inviata per posta indirizzandola a:

Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive - Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese

oppure presentata direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.45.

L'Ufficio Tecnico comunale, successivamente invia una comunicazione a domicilio, o telefonicamente o mezzo e.mail, per avvertire l'interessato che l'atto è pronto, ed invitarlo al ritiro.

Validità

Il prezzo massimo di cessione calcolato è valido per sei mesi in cui viene effettuata la richiesta.

Il prezzo massimo di cessione è aggiornato mediante l'applicazione degli indici Istat e riferimenti mercuriali rilevati dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, esistenti al momento dell'elaborazione del calcolo e deprezzato in base a coefficienti di vetustà dell'alloggio.

Normativa di riferimento

[Delibera C.C. n. 28 del 26/06/2008](#)



ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI TRENTENNALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI IN AREA P.E.E.P..

In cosa consiste

Nella possibilità di cancellare il vincolo trentennale del prezzo massimo di cessione, qualora ricorrano determinate condizioni fra le quali quella che:

- siano state ultimate le procedure di acquisizione dei terreni p.e.e.p. da parte del Comune;
- siano decorsi 15 anni dalla data di stipula dell'atto notarile di prima assegnazione, nel caso si siano ottenuti contributi pubblici erogati da parte dello Stato o della Regione Lombardia, per l'acquisto del proprio immobile, sia in conto interessi (*ossia mutuo agevolato*) che con contributo in conto capitale.

Essa prevede che la cancellazione di tali vincoli avvenga attraverso il pagamento di un corrispettivo calcolato riferendosi in parte, al valore venale dell'area sulla quale si trova l'alloggio e in parte versando il contributo del costo di costruzione, *precedentemente non corrisposto*, sulla base della superficie complessiva dell'alloggio.

I proprietari che non detengono l'alloggio in piena proprietà possono usufruire di questa opportunità solo previo versamento del corrispettivo di cui alla Legge n. 448/1998 che consente la trasformazione in piena proprietà, attraverso la stipula di una convenzione sostitutiva da diritto di superficie in diritto di proprietà.

[Schema di convenzione integrativa per l'eliminazione dei vincoli trentennali degli alloggi già trasformati ai sensi della L. 448/98 \(schema B allegato alla delibera di C.C. n. 15 del 08/03/2011\)](#) (28 KB).

Requisiti

Essere proprietari di un alloggio edificato in area p.e.e.p. in diritto di proprietà o trasformato in diritto di proprietà, con l'intenzione di liberalizzarli completamente ed immetterli subito sul libero mercato immobiliare, senza sottostare all'obbligo del prezzo massimo di vendita e alla verifica dei requisiti soggettivi degli aspiranti acquirenti; sono esclusi dalla presente disciplina gli alloggi realizzati sul Lotto 2 SD/18-34 di via G. Leopardi.

Documenti da presentare

Al modulo di domanda, da presentare in carta libera, deve aggiungersi la presentazione di:

- copia documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia codice fiscale di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia completa dell'atto notarile di prima assegnazione ed eventuali successivi atti di compravendita dell'unità o delle unità immobiliari indicate nel modulo stesso, ivi compresi eventuali box e/o posti-auto;
- copia dell'atto notarile di trasformazione stipulato ai sensi dell'art. 31, commi da 45° a 50° della L. 448/1998;
- planimetrie catastali aggiornate dell'alloggio e relativi boxes;
- copia completa dell'attestato di Certificazione Energetica dell'alloggio;
- copia completa dell'eventuale denuncia di successione, debitamente registrata;
- copia della tabella millesimale riportante le rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio;
- relazione asseverata, contenente il calcolo della superficie complessiva dell'alloggio, box e posto-auto (da compilarsi e rilasciarsi a cura di un tecnico abilitato) (73 KB).

[Modulo di richiesta di determinazione del corrispettivo per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione dell'alloggio p.e.e.p. già in diritto di piena proprietà](#) (122 KB).

Nel caso di alloggi ancora da trasformare e/o svincolare, prendere visione della documentazione richiesta sia per la [trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà](#) che per la [sostituzione delle convenzioni ante L. 179/1992](#).

Tempi di rilascio

Entro 60 giorni dalla singola richiesta. L'Ufficio Tecnico comunale verifica la completezza della documentazione presentata; i termini vengono interrotti nel caso che l'Ufficio Tecnico comunale richieda integrazioni alla documentazione presentata.

I tempi per la stipula della nuova convenzione dipendono dal calendario dei rispettivi notai scelti.

Costi

La domanda è in carta libera;

- esiste un corrispettivo da pagare, composto da una quota relativa al contributo sul costo di costruzione e commisurato alla superficie complessiva dell'alloggio, ed una quota calcolata sul valore venale dell'area p.e.e.p. in modo proporzionale al numero di anni che mancano alla scadenza trentennale (*computata a partire dalla data dell'originaria convenzione di assegnazione dell'area in diritto di superficie*), che varia da abitazione ad abitazione e viene determinato dall'ufficio tecnico comunale.

Devono inoltre essere sostenuti i costi per la stipula della nuova convenzione (a cura di un notaio scelto dal richiedente) e per il calcolo della superficie complessiva dell'alloggio ad opera di un tecnico incaricato dal proprietario dell'alloggio.

A chi rivolgersi

La richiesta può essere inviata per posta indirizzandola a:

Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive - Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese
oppure presentata direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.45.

Validità

La nuova convenzione ha validità immediata.

Normativa di riferimento

[L. n. 448/98, art. 31, c. da 45 a 50](#)
[Delibera C.C. n. 15 del 08/03/2011](#)



ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI PREVISTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE IN DATA ANTERIORE ALLA LEGGE N. 179/1992 PER AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

In cosa consiste

Nella possibilità di sostituire le convenzioni di assegnazione di aree peep in diritto di proprietà, in base all'art. 31, commi da 45 a 50 della L. n. 448/98, gravate da vincoli di inalienabilità degli alloggi ivi edificati, e assegnata ad ogni singolo proprietario di alloggio. Tale legge prevede che, attraverso il pagamento di un corrispettivo, determinato dal competente Ufficio Tecnico comunale, si proceda alla stipula di una nuova convenzione che si sostituisce alla precedente originaria convenzione.

[Scarica schema di convenzione per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni ante L. 179/92 \(schema A allegato alla delibera di C.C. n. 15 del 08/03/2011\) \(34 KB\).](#)

Requisiti

Possono chiedere la stipula di una nuova convenzione che si sostituisce alla precedente originaria convenzione, tutti coloro che sono proprietari di un alloggio edificato in area p.e.e.p., già ceduta in diritto di proprietà (ante L. 179/92) e non ancora svincolato.

Inoltre che gli stessi risultino in possesso del relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di San Donato Milanese, ovvero che abbiano presentato al Comune medesimo, richiesta di rilascio del certificato di agibilità ai sensi della normativa vigente in materia.

Comparti interessati

Lotto SD/10-34

Lotto SD/9

Documenti da presentare

Al modulo di domanda, scaricabile, da presentare in carta libera, deve essere necessariamente allegata la seguente documentazione:

- copia documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia codice fiscale di tutti i sottoscrittori titolari di diritto;
- copia completa dell'[atto notarile di prima assegnazione](#) ed eventuali successivi atti di compravendita dell'unità o delle unità immobiliari indicate nel modulo stesso, ivi compresi eventuali box e/o posti-auto;
- planimetrie catastali aggiornate dell'alloggio e relativi boxes;
- copia completa dell'eventuale denuncia di successione, debitamente registrata;
- copia della tabella millesimale riportante le rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

[Scarica il modulo di richiesta di determinazione del corrispettivo per la trasformazione delle aree concesse in diritto di proprietà ante L. 179/92, per sostituire le originarie convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 \(120 KB\).](#)

Tempi di rilascio

Entro 60 giorni dalla singola richiesta. L'Ufficio verifica la completezza della documentazione presentata; i termini vengono interrotti nel caso che l'ufficio richieda integrazioni alla documentazione presentata. Nel caso di richiesta collettiva, cioè più proprietari di alloggi in uno stesso lotto che desiderano anche stipulare insieme la convenzione, la trasmissione richiede che la documentazione di tutti sia completa. I tempi per la stipula della convenzione dipendono dal calendario delle attività notaio incaricato dal gruppo.

Costi

La domanda è in carta libera; esiste un corrispettivo da pagare che varia da abitazione ad abitazione e viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Devono inoltre essere sostenuti i costi per la stipula della nuova convenzione (*da redigersi a cura di un notaio incaricato dal proprietario dell'alloggio*).

A chi rivolgersi

La richiesta può essere inviata per posta indirizzandola a:

Dirigente dell'Area Territorio Ambiente ed Attività Produttive - Via C. Battisti, 2 - 20097 San Donato Milanese

oppure presentata direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.45.

Validità

La nuova convenzione ha una validità di 30 anni conteggiati a partire dalla data di stipula dell'originaria convenzione. Scaduto tale termine, indicato con esattezza nella convenzione, essa decade.

Normativa di riferimento

[L. n. 448/98, art. 31, c. da 45 a 50](#)

[Delibera C.C. n. 15 del 08/03/2011](#)



ELENCO CASISTICHE CHE INTERESSANO I PROPRIETARI DI ALLOGGI EX L. 167

CASO A:

caso in cui il proprietario ha aderito alla proposta comunale di trasformazione, avviata nell'anno 2006, da diritto di superficie in proprietà e non ha ancora sottoscritto l'atto notarile di trasformazione e non sono ancora decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario può chiedere la contestuale rimozione dei vincoli trentennali alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasformazione, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011.

Cosa ha già pagato:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo per la soppressione del vincolo trentennale;
2. contributo sul costo di costruzione L. 380/2001;
3. spese ed onorari notarili.

CASO B:

caso in cui il proprietario ha aderito alla proposta comunale di trasformazione da diritto di superficie in proprietà e ha già sottoscritto l'atto notarile di trasformazione; però non sono ancora decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98; per cui può chiedere la rimozione dei vincoli trentennali anticipatamente.

Il proprietario può chiedere la rimozione dei vincoli trentennali, sottoscrivendo un atto notarile integrativo per la rimozione anticipata dei vincoli residui, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011.

Cosa ha già pagato:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;
2. spese ed onorari notarili;

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo per la soppressione del vincolo trentennale;
2. contributo sul costo di costruzione L. 380/2001;
3. spese ed onorari notarili.

CASO C:

caso in cui il proprietario non ha aderito alla proposta comunale di trasformazione da diritto di superficie in proprietà, ed intende farlo **oggi**, con conseguente sottoscrizione dell'atto notarile di trasformazione, e per il quale non sono ancora decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario può chiedere la determinazione del corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la contestuale rimozione dei vincoli trentennali, sottoscrivendo un atto notarile nel quale sia previsto sia la trasformazione che la rimozione anticipata dei vincoli residui, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011; o solo la trasformazione.

Cosa ha già pagato:

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;
2. corrispettivo per la soppressione del vincolo trentennale;
3. contributo sul costo di costruzione L. 380/2001;
4. spese ed onorari notarili.



CASO D:

caso in cui il proprietario non ha aderito alla proposta comunale di trasformazione da diritto di superficie in proprietà, ed intende farlo oggi, con conseguente stipula dell'atto notarile di trasformazione, e per il quale sono già decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario può chiedere la determinazione del solo corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, sottoscrivendo l'atto notarile di trasformazione in cui verrà dato atto che i vincoli trentennali sono già decaduti, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011.

Cosa ha già pagato:

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;
2. spese ed onorari notarili.

CASO E:

caso in cui il proprietario ha aderito alla proposta comunale di trasformazione, avviata nell'anno 2006, da diritto di superficie in proprietà, e non ha ancora sottoscritto l'atto notarile di trasformazione, e per il quale sono già decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario dovrà solo sottoscrivere l'atto notarile di trasformazione in cui verrà dato atto che i vincoli trentennali sono già decaduti, ai sensi della delibera Consigliare n. 26 dell'8 giugno 2006.

Cosa ha già pagato:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;

Cosa deve pagare:

2. spese ed onorari notarili.

CASO F:

caso in cui il proprietario possiede un alloggio già in diritto di proprietà ai sensi della L. 865/71 ante L. 179/92 cd. "Botta-Ferrarini), ed intende sopprimere i vincoli e le limitazioni d'uso residui, con conseguente stipula di un atto notarile in sostituzione dell'originaria convenzione, e per il quale non sono ancora decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario può chiedere la determinazione del corrispettivo di trasformazione in sostituzione dell'originaria convenzione, ante "Botta-Ferrarini", nonché la contestuale rimozione dei vincoli trentennali residui, sottoscrivendo un atto notarile nel quale sia prevista la trasformazione nonché la rimozione anticipata dei vincoli residui, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011; o solo la trasformazione.

Cosa ha già pagato:

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;
2. corrispettivo per la soppressione del vincolo trentennale;
3. contributo sul costo di costruzione L. 380/2001;
4. spese ed onorari notarili.



CASO G:

caso in cui il proprietario possiede un alloggio già in diritto di proprietà ai sensi della L. 865/71 ante L. 179/92 cd. "Botta-Ferrarini), ed intende sopprimere i vincoli e limitazioni d'uso residui, con conseguente sottoscrizione di un atto notarile in sostituzione dell'originaria convenzione, e per il quale sono già decaduti i vincoli trentennali, previsti dalla L. 448/98.

Il proprietario può chiedere la determinazione del corrispettivo di trasformazione in sostituzione dell'originaria convenzione, ante "Botta-Ferrarini", sottoscrivendo un nuovo atto notarile nel quale sia prevista la suddetta trasformazione ed in cui si dà atto, che i vincoli trentennali sono già decaduti, ai sensi della delibera Consigliare n. 15 dell'8 marzo 2011.

Cosa ha già pagato:

Cosa deve pagare:

1. corrispettivo di trasformazione L. 448/98;
2. spese ed onorari notarili.

COSA ALTRO SAPERE SUGLI ALLOGGI DI 167

Vendita di alloggio di 167 ancora vincolato:

Se si detiene un alloggio in diritto di superficie o in diritto di proprietà o trasformato in diritto di proprietà, per il quale non sono ancora decaduti i vincoli convenzionali originari, il proprietario è tenuto a rispettare il principali limiti d'uso e godimento previsti dalle norme e regolamenti in tema di alloggi di 167.

In caso di vendita, il proprietario è tenuto a richiedere, almeno 60 gg. prima dell'atto notarile di vendita, specifica autorizzazione al Comune di San Donato Milanese, nel quale si dà atto del limite massimo di prezzo di cessione oltre all'avvenuta verifica del possesso dei requisiti soggettivi della parte acquirente.

Per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, con l'applicazione del nuovo metodo di calcolo, adottato con delibera Consigliare n. 28 del 26 giugno 2008, per tutti coloro che hanno un alloggio in diritto di proprietà o trasformato in diritto di proprietà, ad esclusione di coloro che sono ancora in regime di diritto di superficie, il prezzo ivi determinato, dopo i primi 20 anni dalla data di stipula dell'originaria convenzione, cresce costantemente di anno in anno fino a raggiungere il 95% del prezzo di mercato di un analogo alloggio, già a libero mercato, al compimento del 29° anno.

Affitto di alloggio di 167 ancora vincolato:

Se si detiene un alloggio in diritto di superficie o in diritto di proprietà o trasformato in diritto di proprietà, per il quale non sono ancora decaduti i vincoli convenzionali originari, il proprietario è tenuto a rispettare il principali limiti d'uso e godimento previsti dalle norme e regolamenti in tema di alloggi di 167.

In caso di locazione/affitto, il proprietario è tenuto a richiedere, almeno 60 gg. prima della sottoscrizione del contratto di locazione, specifica autorizzazione al Comune di San Donato Milanese, nel quale si dà atto del limite massimo del canone annuo di locazione, fissato nel 4.5% del prezzo massimo di cessione, oltre all'avvenuta verifica del possesso dei requisiti soggettivi dell'aspirante conduttore. Detto canone potrà essere in seguito rivalutato su base biennale in relazione alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Requisiti soggettivi:

I principali requisiti soggettivi richiesti in caso di acquisto o locazione sono i seguenti:



Tutti gli acquirenti e/o assegnatari, in proprietà o in locazione, degli alloggi realizzandi sulle aree del piano di zona consortile devono avere i seguenti requisiti soggettivi, fermi restando quelli richiesti per gli interventi a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruanti di contributo statale o regionale fissati dalle relative leggi di finanziamento:

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P., con priorità per quelli del bacino cui appartiene il Comune stesso ed individuato con deliberazione dell'Assemblea consortile n. 68 del 9.7.2003;
- c) non essere titolari essi stessi od il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.; nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisizione del nuovo alloggio; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare d'acquisto l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà ai sensi dell'articolo 35, comma 11, della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, tale clausola trova applicazione esclusivamente in caso di assegnazione/cessione dell'alloggio da parte dell'operatore realizzante l'intervento, mentre non si applica in caso di rivendita dell'alloggio tra soggetti privati;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 25% (venticinque per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Qualora gli acquirenti degli alloggi fossero fruanti di contributi agevolati, il limite di reddito non deve essere superiore a quello determinabile ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

E' vietato l'acquisto in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi previsti dalle disposizioni vigenti.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi realizzati nell'ambito di lotti del piano di zona consortile di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 8 (otto) mesi dalla data del relativo rogito notarile di acquisto, a pena della risoluzione dei relativi atti di acquisto promossa dal Comune in seguito a specifica azione di vigilanza.

La violazione o inadempimento delle disposizioni suindicate, costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste nelle originarie convenzioni, nei regolamenti e disposizioni vigenti.