

ACQUISTARE UNA CASA (in piena proprietà o proprietà superficiaria?)

Spesso nel mercato immobiliare, vengono proposti degli alloggi che fanno parte di fabbricati realizzati su aree pubbliche, in zona PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), in diritto di superficie (art. 952 e seguenti del codice civile) e che, vista l'elevata diffusione, costituiscono una seria e valida alternativa all'acquisto di unità immobiliari edificate in piena proprietà su aree private.

L'acquisto di unità immobiliari in diritto di superficie, è stata concretamente possibile dopo l'approvazione della Legge nr. 865 del 1971, in cui si è consentito ai Comuni di espropriare (dopo un iter giuridicamente disciplinato) i terreni compresi nei Piani di Zona ed assegnarli (a prezzi agevolati) ai Soggetti che ne avessero diritto a seguito di bando pubblico. Questi Soggetti dopo aver sottoscritto una Convenzione pubblica con il Comune stesso, s'impegnano a realizzare edifici con caratteristiche tecniche e strutturali in regola con le normative vigenti, cedendo a terzi (in possesso di requisiti soggettivi disciplinati da apposite direttive Regionali) le unità immobiliari ricavate, al costo massimo (certamente inferiore a quello di mercato) concordato con l'Ente stesso.

Nella Convenzione, che abitualmente è valida per 99 anni, vengono anche instaurate delle limitazioni al trasferimento e all'uso degli immobili edificati in diritto di superficie, come le modalità di rivendita, il prezzo massimo consentito al momento della rivendita (rilevabile da apposita certificazione Comunale), l'invio al Comune stesso di copia dell'atto notarile di trasferimento e poterne verificare il rispetto della Convenzione pubblica, il canone massimo ricavabile dagli immobili che vengono destinati alla locazione e altri obblighi a cui attenersi per effetto di detta Convenzione.

Tutte queste limitazioni, seppur non gravose in termini reali, possono essere eliminate (abitualmente dopo 5/10 anni dalla prima cessione) trasformando la proprietà superficiaria in piena proprietà, acquisendo, cioè, la proprietà della quota millesimale di terreno sulla quale insiste l'unità immobiliare. Infatti su proposta del Comune (ai sensi della Legge 549/1995 art. 3, commi 75 e 81, modificata dall'art. 3 della Legge 662/1996 e vista la Legge 448/1998 all'art. 31, commi 45 e seguenti), viene data facoltà (a titolo oneroso) di effettuare tale

trasformazione, annullando così la Convenzione pubblica e tutte le sue conseguenze.

Per dare qualche numero sulla diffusione di questo fenomeno immobiliare, si pensi che nel 2001, anno in cui il Comune di Terni ha iniziato a proporre detta trasformazione ai titolari del diritto di superficie, c'erano circa 7.000 alloggi edificati in diritto di superficie e che dopo 10 anni, circa il 70% dei titolari di tale diritto l'ha trasformato in piena proprietà pagando la propria quota millesimale del valore del terreno edificato.

In questo ultimo decennio si è continuato, seppur in misura ridotta rispetto al passato, a costruire alloggi in diritto di superficie, con l'immutato scopo di permetterne l'acquisto a chi ha un reddito familiare non elevato e a chi lavora con contratti atipici (spesso non graditi dal mercato del credito) attraverso la realizzazione di alloggi dati in locazione a lungo termine o in proprietà differita.

Marco Chianella (Consigliere FIMAA Terni)