



# COMUNE DI SAN SPERATE

Cap. 09026 - **Provincia di Cagliari**

Via Sassari 12 6 Tel. 070/96040214 - <http://www.sansperate.net>

P.E.C.: [tecnico@pec.comune.sansperate.ca.it](mailto:tecnico@pec.comune.sansperate.ca.it)

E-MAIL: [tecnico@sansperate.net](mailto:tecnico@sansperate.net)

## Servizi Tecnico - Urbanistica ed Edilizia Privata

### IL RISCATTO DELLE AREE NEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) “SAN GIOVANNI” E “IS SPINARGIUS”



L'Amministrazione comunale di San Sperate ha approvato i nuovi indirizzi e criteri per la cessione della nuda proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie (riscatto delle aree) e per la cancellazione del regime vincolistico per tutti i lotti (eliminazione vincoli), anche per quelli già assegnati in proprietà vincolata, in attuazione delle disposizioni di cui ai commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

Nel Comune di San Sperate gran parte delle assegnazioni sono state effettuate con il regime in diritto di superficie per 99 anni rinnovabile alla scadenza, rinnovo possibile solo a condizioni ben determinate ed espressamente indicate negli atti e, in particolare, a titolo oneroso. Parte delle assegnazioni, invece, sono state effettuate già in diritto di proprietà, ma con un regime vincolistico alquanto oneroso: assegnazioni in diritto di proprietà vincolata.

Il legislatore ha dato la possibilità di riscattare le aree concesse in diritto di superficie e procedere con la cancellazione del regime vincolistico anche per le assegnazioni già in proprietà, a condizioni più favorevoli, e ha disciplinato il procedimento ed i criteri per il calcolo del corrispettivo dovuto, con la sostanziale trasformazione del regime vincolistico (meno oppressivo) in ordine soprattutto alla durata temporale degli stessi vincoli (ora al massimo 20 anni dalla data del primo atto di assegnazione originaria dal Comune); la nuova convenzione integrativa si rivela molto più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché vengono abrogati i vincoli all'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree P.E.E.P., sostituendoli con un nuovo vincolo ventennale, a sua volta abrogabile anticipatamente, consistente nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione, vincolo che cessa allo scadere dei vent'anni calcolati a decorrere dalla data della prima convenzione di assegnazione, liberalizzando del tutto il diritto dei proprietari sugli immobili.

La stessa norma citata sopra, inoltre, ha previsto la possibilità di *procedere con la cancellazione anticipata e immediata del regime vincolistico* anche nel caso in cui non siano ancora decorsi venti anni dalla data del contratto originario di assegnazione.

Gran parte degli atti di assegnazione negli interventi di Edilizia Economica e Popolare di San Sperate sono stati stipulati da oltre vent'anni e la trasformazione del regime giuridico in proprietà diventa di fatto abrogazione del regime vincolistico:

l'acquisizione della proprietà delle aree dal Comune senza più vincoli rende il lotto e il fabbricato ivi realizzato cedibile a chiunque al libero mercato senza necessità di alcuna autorizzazione da parte del Comune.

### Schematizzazione opportunità

I vantaggi principali per gli assegnatari possono essere così riassunti:

1. trasformazione del regime di assegnazione dal diritto di superficie alla piena proprietà e dal vecchio regime in proprietà vincolata al nuovo regime in proprietà (in regime di libero mercato): modifica sostanziale del valore patrimoniale del bene con regime vincolistico residuo limitato nel tempo o addirittura decaduto per decorso del termine ventennale o abrogato anticipatamente previo versamento di un corrispettivo integrativo; per gli atti di assegnazione stipulati da oltre vent'anni la trasformazione contiene in se anche la fine del regime vincolistico;
2. possibilità di locare o trasferire il bene (alienazione, donazione o altro) senza alcun regime vincolistico; con il regime in diritto di superficie l'assegnatario è proprietario dell'edificio ma non del suolo e allo scadere della concessione l'Amministrazione comunale rientra nella totale disponibilità dell'area e di quanto ivi realizzato diventando, pertanto, anche proprietario dell'edificio (di ciò gli assegnatari spesso non sono ben consapevoli);
3. modifica del regime vincolistico per le vecchie assegnazioni in proprietà con l'abrogazione dei vincoli relativi all'alienazione e locazione dell'immobile.

Al fine di agevolare e incentivare il processo di cessione della nuda proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, nonché quello di cancellazione del regime vincolistico per tutti i lotti, anche per quelli già assegnati in proprietà vincolata e ottimizzare il coinvolgimento dei cittadini, è stato attivato un indirizzo di posta elettronica dedicato, [cambioeregime@sansperate.net](mailto:cambioeregime@sansperate.net), tramite il quale potranno essere posti quesiti in ordine al procedimento e inviate le relative risposte in tempi brevissimi. Tramite lo stesso indirizzo potranno essere concordati gli appuntamenti e inviate comunicazioni per convocazione di assemblee e altre di carattere generale.

Oltre all'indirizzo di posta elettronica, è stata attivata una pagina del Sito Istituzionale [www.sansperate.net](http://www.sansperate.net) in cui sono e saranno caricati gli atti e le informative di carattere generale in ordine all'argomento in esame.