

Comune di Roma: come si acquista un immobile ERP del Comune di Roma

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE PRINCIPALI NORME DI RIFERIMENTO

L'acquisto degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Roma, è disciplinato dalla legge n. 560/1993, dalla Legge Regione Lazio n. 27/2006 come modificata dalla Legge Regione Lazio n. 11/2007.

L'ACQUISTO E' ASSOLUTAMENTE VOLONTARIO. CHI NON ACQUISTA MANTIENE IL DIRITTO A PERMANERE NELL'ALLOGGIO IN QUALITA' DI INQUILINO.

1. CHI PUO' ACQUISTARE L'ALLOGGIO

Ai sensi della predetta normativa ha titolo all'acquisto dell'alloggio, purché prima della stipula dell'atto di compravendita risulti in regola con i pagamenti del canone, degli oneri e delle indennità:

1.1 L'ASSEGNATARIO

si definisce come tale il titolare del provvedimento d'assegnazione che non abbia in corso procedimenti di decadenza dall'assegnazione. Viene considerato come tale anche il familiare subentrato nell'assegnazione ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 12/1999 (1);

1.2 I COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE CONVIVENTI CON L'ASSEGNATARIO

si definiscono tali quei componenti riconosciuti ai sensi degli articoli 11 e 12 della L.R. n. 12/1999 (2). L'acquisto da parte di questi ultimi può avvenire solo se esplicitamente richiesto dall'assegnatario, come definito al precedente punto 1.1;

1.3 I FIGLI DELL'ASSEGNATARIO NON CONVIVENTI CON ESSO,

l'acquisto da parte di questi ultimi è subordinato all'esplicita richiesta dell'assegnatario. Tali acquirenti dovranno però possedere i requisiti previsti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 11, comma 1, della L.R. n. 12/1999 lettere a), b), c), d) ed f), nonché all'art. 50 della L.R. n. 27/2006, come modificata dalla L.R. n. 11/2007 (3).

1.4 COLORO CHE HANNO CHIESTO LA REGOLARIZZAZIONE DELL'OCCUPAZIONE SENZA TITOLO (SANATORIA),

che hanno presentato domanda di sanatoria e sussistano tutti i presupposti ed i requisiti previsti, ai sensi delle leggi regionali, ed il procedimento non si sia ancora concluso con l'adozione dell'apposito provvedimento comunale ai sensi delle seguenti leggi:

- n. 33 del 26 giugno 1987 art. 46 e succ. mod.;
- n. 30 del 15 marzo 1990;
- n. 18 del 4 aprile 2000;
- n. 2 del 6 febbraio 2003 art. 93;
- n. 27 del 28 dicembre 2006 art. 53;
- n. 11 del 19 luglio 2007;

Si precisa che in caso di acquisto da parte dei componenti il nucleo familiare conviventi o dei figli non conviventi, come definiti ai precedenti punti 1.2 e 1.3, sarà garantito, sia all'assegnatario che agli altri familiari conviventi, il diritto ad abitare nell'alloggio.

2. COME SI STABILISCE IL PREZZO DELL'ALLOGGIO

Il prezzo dell'alloggio verrà determinato secondo le modalità di seguito precisate:

- a base del calcolo del prezzo di cessione sarà preso in considerazione il VALORE CATASTALE pari alla RENDITA CATASTALE degli alloggi;
- a tale rendita sarà applicato un MOLTIPLICATORE secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale nella seduta del 26 novembre 2007;
- al prezzo di cessione, come sopra determinato, saranno quindi applicate le seguenti RIDUZIONI:
 - a. abbattimento dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile fino al limite massimo del 20%. Limite così fissato in quanto trattasi di immobili con caratteristiche degli stabili non di pregio, ai sensi della normativa vigente (non ubicati nel centro storico o in zona limitrofa);
 - b. abbattimento di un ulteriore 5% per coloro che, acquistando l'alloggio condotto con regolare assegnazione, risultino in regola con i pagamenti richiesti;
 - c. abbattimento di un ulteriore 10% in caso di acquisto collettivo contestuale, con atto unico, di tutti (100%) gli alloggi cedibili dello stabile posto in vendita;
- al valore così ottenuto saranno aggiunte eventuali SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA sostenute dal Comune successivamente alla data di approvazione del piano di vendita da parte della Regione Lazio, opportunamente documentate.

3. MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo dell'alloggio individuato con le modalità di cui sopra potrà essere corrisposto, ai sensi del comma 12, art. 1, legge n. 560/1993 e succ. modifiche, come segue:

- a. **IN CONTANTI.**
con l'ulteriore sconto sul prezzo base del 10%;
- b. **RATEALMENTE**
con pagamento immediato di un acconto pari al 30% del prezzo base, e dilazione della parte rimanente in un massimo di 10 anni (120 rate mensili), maggiorate di interessi pari al vigente tasso legale (2,50%).
Si segnala che tale modalità di pagamento prevede l'iscrizione di un'ipoteca a garanzia della parte dilazionata del prezzo dell'alloggio. I costi di tale iscrizione, nonché le relative spese di istruttoria, sono a carico dell'acquirente, così come quelli per la sua futura cancellazione.
La vendita è soggetta all'imposta di registro, (ora pari al 3%) e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa (ora pari a Euro 250,00).

4. VINCOLI

Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge, non possono essere rivenduti, neanche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto (4) (termine ridotto a 5 anni per alcuni casi espressamente individuati dalla vigente normativa) e, comunque, fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita il Comune ha diritto di prelazione con possibilità di riscatto dello stesso.

NOTE

- (1) Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 12/1999:
 - a. in caso di decesso o negli altri casi in cui l'assegnatario non faccia più parte del nucleo familiare subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare, di cui all'articolo 11, comma 5, originariamente assegnatario o ampliato ai sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nel citato articolo 11, comma 5.
 - b. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.
 - c. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.

- (2) Per componenti il nucleo familiare riconosciuti si intendono tutti i componenti del nucleo familiare di cui all'art. 11 della Legge Regione Lazio n. 12/1999 originariamente assegnatario che non abbiano mai abbandonato l'immobile. Sono altresì riconosciuti i componenti del nucleo familiare il cui ingresso, successivo all'assegnazione, sia avvenuto per le motivazioni di cui al comma 4 del medesimo art. 11 e cioè:
 - a) matrimonio dell'assegnatario;
 - b) convivenza more uxorio dell'assegnatario da almeno due anni, da dimostrare nelle forme di legge;
 - c) accrescimento della prole dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione;
 - d) affidamento di minori;
 - e) rientro dei figli motivato da separazione omologata dal giudice competente; a condizione che l'ingresso di uno dei soggetti sopra indicati sia stato comunicato all'ente gestore e che tale ingresso non determini la perdita di alcuno dei requisiti previsti per il mantenimento dell'assegnazione.

- (3) I requisiti per il mantenimento dell'assegnazione sono:
 - L.R. n. 12/1999 art. 11
 - a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro stato non aderente all'Unione Europea, sempre che, in quest'ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente

soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento od esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;

- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune, o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio presso nuovi insediamenti produttivi compresi nel suddetto ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo comune;
- c) mancanza di titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del bando di concorso e nel comune di residenza, qualora diverso da quello in cui si svolge l'attività lavorativa e, comunque, nell'ambito del territorio nazionale, su beni patrimoniali di valore complessivo superiore al limite definito nel regolamento di cui all'articolo 17, comma 1;
- d) assenza di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato o da enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno o sia stato espropriato per pubblica utilità;
- e) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice oppure non aver occupato senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa.

- L.R. n. 27/2006 art. 50 come modificata dalla L.R. n. 11/2007
reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare non superiore ad Euro 25.200,00. Il reddito da prendere in considerazione dovrà essere ridotto ai sensi dell'art. 21 L. n. 457/1978 e succ. mod. (riduzione dei redditi da lavoro dipendente ed assimilati del 40%), con l'ulteriore riduzione di Euro 2.000,00 per ciascun familiare a carico convivente fino ad un massimo di detrazione di Euro 6.000,00.

- (4) L.R. n. 27/2006 art. 48 comma 8
i termini previsti al comma 20 della L. n. 560/1993 e all'articolo 9 della L.R. n. 42/1991 per l'alienazione degli alloggi acquistati, sono ridotti a cinque anni nei seguenti casi:
- a) invalidità superiore al 66 per cento dell'acquirente o di un componente del nucleo familiare convivente con l'acquirente, tale da non consentire la fruizione dell'alloggio, documentata con certificazione rilasciata dalla azienda unità sanitaria locale o da altra struttura pubblica competente;
 - b) successione mortis causa;
 - c) età dell'acquirente superiore ad anni 65;
 - c bis) trasferimento della residenza per motivi di lavoro, da documentare con dichiarazione del datore di lavoro attestante il trasferimento dell'attività lavorativa e il suo carattere non provvisorio.