

## ACQUISTO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



Consultazione Piano di Vendita

- Il Piano di vendita degli alloggi ARCA Jonica
- Perché si vendono gli alloggi
- Quali alloggi vengono ceduti
- Chi può acquistare gli alloggi
- Priorità all'acquisto
- Diritto di restare in affitto
- Vendita a terzi in caso di rinuncia
- Determinazione del prezzo
- Modalità di pagamento del prezzo di cessione
- L'elenco degli alloggi vendibili
- Modalità per la stipula del contratto di cessione
- Vincoli contrattuali
- Consultazione Piano di vendita
- Ufficio competente

### Ufficio competente

Direzione Amm.vo/Patrimoniale – Area Servizio Patrimonio – Ufficio Cessione Alloggi  
Responsabile: Geom. Minuccio Massarelli  
Via Pitagora n.144/A – piano 1°  
Tel. 099.4539461 – fax 099.4535992  
E-mail: m.massarelli@arcajonica.gov.it – arcajonica.massarelli@pec.it

### Il Piano di vendita degli alloggi ARCA Jonica

Il Piano di vendita vigente, predisposto dall'ARCA Jonica e approvato dal Consiglio Regionale nel 2006, comprende 4154 alloggi, di cui 2035 ubicati nella città di Taranto e n.2119 in tutto il territorio della provincia di Taranto.

### Perché si vendono gli alloggi

La Legge 24 dicembre 1993, n.560, all'art.1, punto 4, ha attribuito alla Regione Puglia la competenza ad autorizzare la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e delle ARCA pugliesi, con l'obbligo per gli stessi di reinvestire i proventi nella costruzione di nuovi alloggi di E.R.P., nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti e per il ripiano del deficit economico degli enti dissestati. Il quadro normativo regionale che regola la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nella Puglia è costituito dal combinato disposto Legge 560/1993, Legge Regionale n. 1/2003 e Legge Regionale n.4/03, consultabili in questo sito.

### Quali alloggi vengono ceduti

L'ARCA Jonica, sulla base della normativa citata, ha redatto e aggiornato il proprio programma di vendita, scegliendo gli alloggi da alienare secondo i seguenti criteri:

- inclusione nel Piano di vendita di alloggi compresi in fabbricati parzialmente venduti, al fine di ridurre le gestioni condominiali onerose che rendono difficoltosa una autonoma e corretta programmazione degli interventi manutentivi;
- inclusione nel Piano di vendita di alloggi il cui indice di vetustà e stato manutentivo sono tali da prevedere costi di riatto eccessivamente rilevanti rispetto al risultato atteso e, comunque, non convenienti se confrontati con quelli di realizzazione di nuovi interventi;
- esclusione dal Piano di vendita degli edifici nei quali non si siano effettuate vendite di alloggi e dove non siano in corso procedure di alienazione, in quanto non sussistono diritti di acquisto di assegnatari, ai sensi della Legge 513/77 artt. 28 e 29;
- esclusione dal Piano di vendita degli edifici che non siano vendibili tempestivamente, a causa del mancato perfezionamento del diritto di superficie o presenza di manufatti non autorizzati realizzati dagli inquilini su aree comuni, che comportano necessariamente ulteriori verifiche tecniche.

L'ARCA Jonica ha tuttavia la facoltà, non l'obbligo di vendere gli alloggi.

## **Chi può acquistare gli alloggi**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica inseriti nel Piano di vendita possono essere acquistati solo dagli inquilini assegnatari o dai loro familiari conviventi che vi abitano che ne hanno titolo in possesso dei seguenti requisiti:

1. che abbiano in uso un alloggio a titolo di locazione semplice da almeno cinque anni dalla data di accettazione del prezzo di vendita proposto dall'ente venditore.  
Ai fini della determinazione del periodo di conduzione dell'alloggio sarà possibile cumulare più periodi di conduzione maturati anche in diversi alloggi edilizia residenziale pubblica, purché senza soluzione di continuità nel rapporto di locazione, a decorrere dalla data di assunzione del provvedimento di assegnazione, ampliamento o di sanatoria. I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti in proprio anche dai familiari conviventi se acquirenti.
2. che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori all'atto della accettazione del prezzo e della stipula del contratto di vendita;
3. che siano tuttora in possesso dei requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione dell'alloggio in godimento specificati nella "Domanda di acquisto alloggio ERP".

## **Priorità all'acquisto**

La priorità all'acquisto spetta all'assegnatario e subordinatamente al coniuge se in regime di separazione dei beni e quindi ai familiari conviventi. Se l'assegnatario intende rinunciare all'acquisto in favore di un familiare convivente deve esprimere tale rinuncia contestualmente alla accettazione del prezzo. Nel caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione a favore dell'assegnatario, tale diritto è irrinunciabile ai sensi dell'art. 1022 del codice civile. Nel caso di più familiari conviventi aventi titolo all'acquisto, l'atto di cessione può essere perfezionato soltanto con l'accordo tra i soggetti cointeressati.

## **Diritto di restare in affitto**

Gli assegnatari che non intendano acquistare l'alloggio hanno diritto a restare in affitto solo se appartenenti ad una delle categorie socialmente ed economicamente deboli di seguito elencate e, pertanto, potranno rimanere assegnatari in locazione semplice continuando a pagare l'affitto:

- A. gli assegnatari con reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato per la decadenza dell'assegnazione, pari attualmente a €uro 26.000,00 per redditi da lavoro dipendente e pensione;
- B. gli assegnatari che abbiano più di 60 anni;
- C. gli assegnatari e/o loro familiari conviventi portatori di handicap con invalidità superiore al 74%.

## **Vendita a terzi in caso di rinuncia**

Qualora l'assegnatario o i suoi familiari conviventi, rinuncino ad acquistare l'alloggio che conducono in locazione, e, non siano appartenenti a categoria protetta, il medesimo alloggio potrà essere venduto a terzi con asta pubblica, con prezzo di base secondo il valore di mercato determinato dall'Agenzia del Territorio di Taranto.

Il primo esperimento d'asta è riservato a enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n.382. Qualora andasse deserta la prima asta, gli alloggi saranno messi nuovamente all'asta senza limiti di partecipazione.

## **Determinazione del prezzo**

Il prezzo di cessione dell'alloggio è determinato con le modalità seguenti:

1. in prima applicazione è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alla rendita catastale determinata dall'Agenzia del Territorio di Taranto e ridotto dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20%, con riferimento alla data di presentazione della domanda. Il prezzo, tuttavia, può subire variazioni in aumento a seguito di modifiche degli estimi catastali;
2. in alternativa, qualora il prezzo come sopra calcolato non fosse ritenuto congruo, la determinazione del prezzo può essere stabilita dall'Agenzia del Territorio di Taranto su richiesta dell'acquirente, in tal caso il prezzo si intende definitivo anche se la valutazione dell'Agenzia del Territorio è superiore a quella sopra stabilita, fatta salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo. Il prezzo stabilito dall'Agenzia del Territorio di Taranto a titolo definitivo non sarà scontato della riduzione riferita alla anzianità della costruzione.

### **Modalità di pagamento del prezzo di cessione**

Le vendite possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- A. pagamento in unica soluzione con uno sconto pari al 30% del prezzo di cessione;
- B. pagamento immediato di un acconto non inferiore al 15% del prezzo di cessione con dilazione del pagamento della parte rimanente in 5, 10 o 15 anni ad un interesse pari al tasso legale vigente al momento della stipula del contratto di compravendita, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

### **L'elenco degli alloggi vendibili**

L'ARCA Jonica, in base al calendario di vendita adottato, ha reso disponibile nella sezione "Consultazione Piano di vendita", l'elenco degli alloggi inclusi nel Piano di vendita.

In tale sezione, gli assegnatari interessati all'acquisto, digitando negli appositi spazi il codice fabbricato e il codice utente personale riportati nel bollettino in c/c p premarcato per il pagamento del canone di locazione, hanno accesso a tutte le informazioni relative all'inclusione nel Piano di vendita dell'alloggio in godimento, il prezzo di cessione, gli sconti previsti, le modalità di pagamento, la compilazione della domanda di acquisto con relativi allegati, ecc..

### **Modalità per la stipula del contratto di cessione**

Di seguito al ricevimento della domanda on-line o di quella inviata per posta da parte dell'assegnatario interessato all'acquisto dell'alloggio in suo godimento, il competente ufficio cessione alloggi, a completamento dell'istruttoria di vendita, trasmette al notaio incaricato l'intero carteggio per la sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'assegnatario, a ricevimento per conoscenza della suddetta comunicazione, avrà cura di contattare il notaio prescelto per definire la data di rogito notarile. Le spese notarili sono a totale carico dell'acquirente, al quale il notaio dovrà trasmettere copia autentica dell'atto di compravendita registrato, trascritto e volturato.

Al momento della stipula l'acquirente dovrà presentarsi munito di un documento di riconoscimento valido e del codice fiscale.

### **Vincoli contrattuali**

L'acquirente, per un periodo di tempo di dieci anni, decorrenti dalla data di registrazione del contratto di compravendita e sino a quando non sia pagato l'intero prezzo, non potrà vendere, a nessun titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato, né può essere modificata la destinazione d'uso.

Trascorso tale periodo, l'acquirente dovrà comunicare la sua eventuale intenzione di cedere l'alloggio all'ARCA Jonica che potrà esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'acquirente, inoltre, in caso di accrescimento del proprio nucleo familiare e/o di cambio di residenza per giustificati motivi, è tenuto a chiedere all'ARCA Jonica autorizzazione alla locazione dell'immobile acquistato.