

**Edilizia residenziale pubblica.** La mappa delle normative sul territorio: requisiti diversi per accedere all'acquisto a prezzi di favore

# Alloggi in vendita con il «sì» regionale

Il Governo rilancia le dismissioni ma per le nuove regole serve un'intesa con gli enti territoriali

PAGINA A CURA DI  
**Raffaele Lungarella**

Gli inquilini delle **case popolari** avranno una nuova opportunità di diventare proprietari degli appartamenti di cui sono affittuari. Lo prevede l'articolo 3 del decreto legge sul piano casa, approvato dal Governo e atteso in «Gazzetta ufficiale». Il provvedimento riscrive l'articolo 13 del Dl 112/2008, che prevedeva già la possibilità di promuovere piani di vendita del patrimonio residenziale pubblico.

La norma restò lettera morta, anche per la bocciatura da parte della Corte costituzionale in seguito al ricorso delle Regioni. I governatori non gradirono l'iniziativa del Governo, tanto più che molte Regioni si erano già date proprie regole per la vendita delle case popolari: ora è la sola Puglia che ne è priva (si veda la scheda qui sotto).

## Il rapporto con le Regioni

Anche per evitare di entrare ancora in rotta di collisione con le Regioni, la nuova norma fa appello alla Costituzione per giustificare i piani di alienazione: all'articolo 47, sugli incentivi al risparmio per l'accesso alla proprietà dell'abitazione e a quella parte dell'articolo 117 sulla competenza statale nella determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni sociali e sulle materie di legislazione concorrente.

I criteri e le modalità per la vendita dovranno essere resi noti entro il prossimo 30 giugno con un decreto interministeriale, sul quale dovrà essere trovata l'intesa con le Regioni e gli enti locali. Quella sarà l'occasione per entrare nel vivo. Ogni ente ha propri criteri per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi e regole sul pagamento, l'individuazione dei soggetti che hanno diritto ad acquistare, i vincoli per i nuovi pro-

prietari e altri aspetti non secondari: servirà una proposta che vada bene a tutti. Il punto di massima convergenza le norme regionali lo raggiungono nel prevedere che gli assegnatari hanno diritto ad acquistare gli alloggi in cui abitano solo se in regola con il pagamento dei canoni e delle spese di condominio. Per il resto le strade divergono. Mettere d'accordo le Regioni potrebbe risultare una difficoltà che si aggiunge all'eventuale conflitto istituzionale Stato-Regioni.

Un aspetto sul quale non dovrebbero sorgere divergenze tra lo Stato e i Governatori è come impiegare le somme che vengono ricavate dalle vendite: il decreto casa prevede che siano destinate alla costruzione di nuovi alloggi e a finanziare le spese per fare la manutenzione di quelli esistenti.

## Il Fondo di sostegno

Per stimolare gli inquilini delle case popolari a diventare proprietari è prevista la costituzione di un fondo al quale attingere per dare un contributo per il pagamento degli interessi a quelle famiglie che non riescono a pagare tutto il prezzo in contanti e devono sottoscrivere un mutuo. Con i 20 milioni di euro circa dati in dote al fondo, si contribuirà ad abbattere gli interessi dell'1%, tra il 2015 e il 2020, su un importo complessivo di mutui di 2 miliardi di euro. La relazione tecnica al decreto prevede di aiutare le famiglie che acquistano anche con la garanzia dello Stato sui mutui di durata variabile tra 15 e 30 anni erogati dalle banche con finanziamenti ricevuti dalla Cdp sul Plafond Casa di 2 miliardi. Se i mutui saranno concessi con i finanziamenti che le banche ricevono da Cdp gli acquirenti dovrebbero beneficiare anche del minor costo di questa provvista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il quadro

La ricognizione della normativa di Regioni e province autonome per la vendita degli alloggi di **edilizia pubblica**



Si applica la legge statale 560/1993. Possono acquistare gli alloggi posti in vendita gli assegnatari e i loro familiari che li abitano da almeno 5 anni e sono in regola con i canoni e le spese. Il prezzo è 100 volte la rendita catastale, con sconti fino al 20% in base agli anni di vetustà  
*Lr 6 luglio 2011, n. 19; Legge 24 dicembre 1993, n. 560*



Le regole di base per i piani di vendita sono quelle della legge statale 560/1993. I disabili oltre l'80% e i non vedenti assegnatari degli alloggi da almeno cinque anni possono chiedere di acquistare gli alloggi anche se non sono compresi nei piani di vendita  
*Lr 18 luglio 2011, n. 15; Lr 18 dicembre 2007, n. 24; L. 24 dicembre 1993, n. 560*



Applicate le regole della legge statale 560/1993. Gli enti devono mettere in vendita almeno il 50% del loro patrimonio. Il prezzo (100 volte la rendita catastale), può essere pagato in un'unica soluzione (sconto del 10%), oppure in 15 rate (anticipo minimo del 30%)  
*Lr 23 dicembre 2011, n. 47; Lr 25 novembre 1996, n. 32; L. 24 dicembre 1993, n. 560*



In caso di pagamento dilazionato, l'anticipo richiesto si riduce con il reddito familiare dell'assegnatario. Le risorse derivanti dalla vendita vanno fino al 75% per costruire nuovi alloggi e migliorare quelli esistenti, il resto per ripianare il deficit degli enti proprietari  
*Lr 1 agosto 2008, n. 9; Lr 12 dicembre 2003, n. 24*

**EMILIA  
ROMAGNA**



Vendite permesse solo per incrementare e migliorare il patrimonio di alloggi pubblici. Si procede con asta pubblica sulla base del prezzo di mercato. Al prezzo di aggiudicazione l'assegnatario ha un diritto di prelazione. Sono salvaguardati gli inquilini che non vogliono acquistare. Le case sono di proprietà dei Comuni, che fanno il piano di alienazione e di reinvestimento

*Lr 23 dicembre 2013, n. 24; Lr 8 agosto 2001, n. 24*

**FRIULI  
VENEZIA  
GIULIA**



Gli alloggi compresi nei piani di vendita possono essere ceduti, oltre che agli assegnatari e ai loro familiari, anche a chi è in graduatoria per l'assegnazione di una casa popolare e alle cooperative edilizie. Il prezzo di vendita è determinato dall'ente gestore e dall'ente proprietario sulla base del valore di mercato. In caso di pagamento rateale (massimo 30 anni) si applica il tasso di riferimento della Bce

*Lr 25 luglio 2012 n. 14; Lr 7 marzo 2003, n. 6*

**LAZIO**



Gli enti proprietari sono autorizzati a vendere fino al massimo del 30 per cento del patrimonio. Il prezzo di cessione è compreso tra 100 e 150 volte il valore delle loro rendite catastali. Previsto uno sconto dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al massimo del 20%, con un ulteriore 5% per gli assegnatari in regola con i pagamenti

*Lr 28 Dicembre 2006, n. 27*

**LIGURIA**



In vendita immobili in zone disagiate. Per il prezzo: valore catastale ridotto dell'1% (max 15%) per ogni anno di assegnazione. In caso di rivendita gli enti proprietari hanno una prelazione, estinta se l'acquirente versa il 20% del valore catastale dell'alloggio

*Lr 29 giugno 2004, n. 10*

**LOMBARDIA**



Il prezzo di vendita è stabilito dall'ente proprietario, sulla base dei valori Omi e ridotto del 20%, per gli appartamenti occupati. Gli incassi vanno prioritariamente per ristrutturare gli alloggi vuoti, per interventi sugli impianti per sicurezza e risparmio energetico

*Lr 18 aprile 2012, n. 7; Lr 4 dicembre 2009, n. 27*

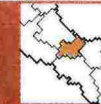
**MARCHE**



Il valore degli immobili è dato dalla media dei valori Omi dell'agenzia delle Entrate. Vendita con asta pubblica. L'assegnatario che acquista prima della gara ha uno sconto del 20% (10% in caso di rateizzazione). Se non acquista ha diritto a un altro alloggio

*Lr 29 novembre 2013, n. 44; Lr 16 dicembre 2005, n. 36*

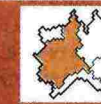
**MOLISE**



Vendibili solo alloggi costruiti da almeno cinque anni, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico Iacp. Con pagamento in contanti sconto del 10%; in alternativa, anticipo di almeno il 30% e il resto in massimo 10 anni con un interesse pari al tasso legale. Per cinque anni inalienabilità

*Lr 25 maggio 2005 n. 14*

**PIEMONTE**



In vendita alloggi costruiti o ristrutturati da almeno 20 anni. Il prezzo è pari a 150 volte la rendita catastale. Sconto dell'1% per ogni anno di vetustà dell'alloggio oltre il trentesimo (max 15%), più 5% a chi è assegnatario da oltre 10 anni e un altro 5% per pagamento in contanti

*Lr 12 agosto 2013, n. 17; Lr 17 febbraio 2010, n. 3*

**PUGLIA**



Applicata la legge nazionale 560/93, senza integrazione regionale. Possano acquistare gli alloggi gli assegnatari da almeno cinque anni, non morosi. Gli introiti devono essere reinvestiti: almeno l'80% nell'edilizia residenziale pubblica; il 20% per ripianare i deficit degli Iacp

*Legge 24 dicembre 1993, n. 560*

**SARDEGNA**



Gli uffici regionali determinano il prezzo tenendo conto delle quotazioni dell'agenzia delle Entrate e sottratte eventuali spese per la manutenzione straordinaria. Se l'acquisto è per prima casa, sconto del 30%, altrimenti del 10% ma solo con pagamento in contanti

*Lr 15 marzo 2012, n. 6; Legge 24 dicembre 1993, n. 560*



Prezzo di cessione pari al valore venale degli alloggi al momento dell' assegnazione. Trascorsi cinque anni dalla registrazione del contratto di acquisto, gli alloggi possono essere rivenduti a condizione che sia stato pagato l'intero prezzo di riscatto  
*Lr 6 febbraio 2008, n. 1; Lr 16 aprile 2003, n. 4*



Possono acquistare assegnatari e familiari non morosi. Prezzo uguale al valore Omi dell'agenzia delle Entrate, con sconto fino al 40% per alloggi costruiti almeno 30 anni fa. Dopo il periodo di inalienabilità di 10 anni, vendita libera pagando il 10% del prezzo all'ente  
*Lr 22 gennaio 2014, n. 5*



Alloggi in vendita al prezzo di mercato, con sconto del 30% per gli assegnatari. Pagamento in contanti al rogito. Gli alloggi non acquistati dagli occupanti, che mantengono il diritto ad un altro alloggio, sono posti in vendita con asta pubblica.  
*Lr 5 ottobre 2012, n. 15; Lr 28 novembre 2003, n. 23*



Prezzo con base il valore di mercato di un alloggio di tipo economico: al livello minimo per tutti e massimo per gli assegnatari nella fascia di canone massimo. Pagamento in contanti senza sconto. Niente acquisto per assegnatari decaduti  
*Lr 13 febbraio 2013, n. 3*



Valore di mercato stabilito con perizia asseverata. Il prezzo di vendita varia in base alle condizioni economiche degli acquirenti. Pagamento in unica soluzione, o con anticipo del 25% e rateazione in dieci anni al tasso di interesse legale. Divieto di alienazione per 10 anni  
*Lr 18 marzo 2011, n. 7*



L'istituto provinciale per l'edilizia sociale può vendere fino al 30% del patrimonio suo e della provincia, vecchio di almeno 10 anni. Acquista il conduttore senza una abitazione adeguata. Vendita a prezzo di mercato stabilito dall'ufficio estimo provinciale  
*Lp 17 dicembre 1998, n. 13*



Il prezzo di cessione è uguale a quello pagato da Itea (lo Iacp della Provincia) per l'acquisto dell'alloggio, incrementato delle spese per manutenzione straordinaria, completamento dei lavori, oneri fiscali e notariali e del contributo provinciale  
*Lp 7 novembre 2005, n. 15*

