

# P12 – Acquistare/vendere una casa in Edilizia Economica e popolare in diritto di proprietà.

## Descrizione

Chi ha acquistato la casa in diritto di proprietà ha assunto da subito la proprietà del bene, pur dovendo attenersi ai criteri stabiliti dalla convenzione che ha regolato la assegnazione dell'area alla Cooperativa o all'impresa edificatrice.

Di norma la convenzione richiama quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/1971, e cioè l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ad un valore immobiliare massimo stabilito dal Comune.

La determinazione del valore immobiliare massimo dell'alloggio per alienazioni entro il termine previsto in convenzione (20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità) deve essere richiesta al Comune.

Dopo tale termine (20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità), il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune di un corrispettivo pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto.

La determinazione del corrispettivo da versare al Comune deve essere richiesta al Comune.

Chi volesse acquistare da un terzo o diventare locatario di un appartamento in Edilizia Economica Popolare in diritto di proprietà, deve accertarsi che il venditore sia in possesso dei diritti reali di godimento su tale immobile.

Per poter acquistare o diventare locatario di una casa realizzata in Edilizia Economica Popolare in diritto di proprietà è necessario che siano trascorsi i 10 dal rilascio del certificato di abitabilità e che l'acquirente / affittuario sia in possesso dei seguenti requisiti:

- Essere cittadino dell'Unione Europea ;
- Essere residente o svolgere l'attività lavorativa nell'ambito di un Comune compreso nell' [Elenco dei Comuni aderenti all'ex C.I.M.E.P](#) [↗](#);
- Non deve essere proprietario/assegnatario di altre abitazioni idonee (l'abitazione si definisce 'idonea' se i locali – esclusi i servizi, ossia bagno e cucina – sono pari alle persone che compongono il nucleo familiare (fino ad un massimo di 5 locali);

Es.:

appartamento composto da 2 locali ed abitato da 3 persone = NON IDONEO

appartamento composto da 3 locali ed abitato da 2 persone = IDONEO

appartamento composto da 5 locali ed abitato da 6 persone = IDONEO

appartamento composto da 4 locali ed abitato da 5 persone = NON IDONEO

- Possedere un reddito annuo complessivo, riferito all'intero nucleo familiare, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato di una percentuale definita dalla stessa convenzione di assegnazione e secondo le prescrizioni contenute nella convenzione stessa, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico (€516,46) e un

ulterior abbattimento del 40% sui redditi da lavoro dipendente–

La domanda per ottenere la certificazione del possesso dei requisiti per poter acquistare una casa in edilizia economica e popolare in diritto di proprietà deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione.

L'art. 31 (comma 46) della L. 448/1998 consente la sostituzione della convenzione.

- **Sostituzione convenzione (c. 46, art. 31, L 448/1998) sottoscritte prima della L. 179/1992**

Le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della legge n.179 del 1992, possono essere sostituite da nuove convenzioni alle seguenti condizioni:

1. Per una durata pari a quella massima (20 anni) diminuita dal tempo trascorso dalla data della prima convenzione.
2. In cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 (art.31 L. 448/1998)

La domanda per ottenere la determinazione del corrispettivo deve essere presentata dall'interessato presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

Il corrispettivo è determinato in misura del 60% di quello determinato attraverso il valore venale dell'area, quest'ultimo abbattuto del 25%, al netto del costo di concessione (monetizzazione dell'area) rivalutato su base ISTAT (indici dei prezzi al consumo).

La sostituzione della convenzione libera da ogni vincolo introdotto dall'art. 35 L. 865/1971 (clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi – commi 15, 16, 17, 18 e 19) presente nelle convenzioni di assegnazione in proprietà degli alloggi.

- **Convenzioni sottoscritte successivamente alla L. 179/1992**

Per le convenzioni sottoscritte successivamente alla L. 179/1992 si applicheranno le condizioni in esse specificate, che variano di convenzione in convenzione.

- **Trasferimento in proprietà del diritto già concesso in diritto di superficie**

Per i proprietari degli alloggi costruiti in diritto di superficie che hanno sottoscritto nuova convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, della L. 448/98, si applicheranno le disposizioni in essa contenute, fatte salve le pattuizioni, non incompatibili, inserite nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/1971 con cui è stato concesso il diritto di superficie.

In particolare, chi ha operato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con convenzione stipulata prima della entrata in vigore della Legge 135/2012 (07.07.2012), ha modificato il termine di validità della convenzione a 30 anni dalla data della stipula della convenzione originaria, mentre chi ha operato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con convenzione stipulata dopo della entrata in vigore della Legge 135/2012 (07.07.2012), ha modificato il termine di validità della convenzione a 20 anni dalla data della stipula della convenzione originaria.

- **Rivalutazione del prezzo massimo di vendita**

La determinazione del valore immobiliare massimo dell'alloggio, accessori e pertinenze, per alienazioni entro il termine previsto in convenzione (20 anni dalla data di agibilità in caso di diritto di proprietà, 20 o 30 anni dalla data della stipula della convenzione originaria in caso di diritto di proprietà da diritto di superficie) deve essere richiesta al Comune.

I criteri che consentono di individuare la rivalutazione del valore dell'alloggio e/o dell'autorimessa (prezzo di vendita attuale) sono quelli indicati dalla convenzione e, di norma, riportati nell'atto di acquisto o in alternativa, quelli di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 29/09/2008, che aggancia i prezzi al valore di libero mercato e consente di mantenere nel tempo la differenza tra i due valori, in modo da evitare l'eccessiva penalizzazione risultante dall'applicazione del metodo previsto nelle convenzioni stipulate

La domanda per ottenere la rivalutazione del prezzo massimo di vendita deve essere presentata dall'interessato alla vendita presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

- **Soppressione del vincolo relativo al prezzo massimo di vendita**

Per poter alienare una casa realizzata in Edilizia Economica Popolare in diritto di proprietà, ad un prezzo superiore a quello determinato dal Comune, nei casi in cui la convenzione ne vincoli il rispetto, è possibile sottoscrivere una nuova convenzione finalizzata alla soppressione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, provvedendo al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune.

La domanda per ottenere la determinazione del corrispettivo deve essere presentata dall'interessato alla vendita presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

- **Richiesta autorizzazione per vendita/locazione anticipata dell'immobile.**

L'autorizzazione è necessaria ai proprietari degli immobili per i quali non sono ancora decorsi i tempi indicati in convenzione in cui la vendita è vietata, se non per gravi e comprovati motivi.

La domanda per ottenere la autorizzazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-07](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

La domanda deve essere corredata dalla fotocopia del rogito dell'appartamento e supportata dalla documentazione comprovante i motivi per i quali viene richiesta la vendita/locazione anticipata.

- **Certificazione possesso requisiti per acquisto alloggio in edilizia convenzionata**

La certificazione è necessaria nei seguenti casi:

- per immobili costruiti in diritto di proprietà, trascorsi i 10 anni ed entro i 20 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità;
- per immobili costruiti in diritto di superficie, per i quali la proprietà ha stipulato la convenzione per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, fino alla scadenza del del nuovo termine decorrente dalla data di stipulazione della convenzione originaria.

La domanda per ottenere la certificazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto o alla locazione presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-06](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

Ad essa dovranno essere allegati:

- fotocopie delle dichiarazioni dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo familiare dell'interessato all'acquisto
- fotocopia carta d'identità dei soggetti dichiaranti
- **Rivalutazione, determinazione del prezzo massimo di vendita**

La domanda per ottenere la determinazione deve essere presentata dall'interessato all'acquisto presso lo Sportello del Cittadino – area imprese, utilizzando l'apposito modello [2-UR-05](#) ed allegando quanto previsto e indicato nel modulo stesso.

### **Ufficio responsabile del procedimento e dell'istruttoria**

Per

- ~ Autorizzazione a cedere l'abitazione prima dei termini della convenzione
- ~ Rilascio attestazione requisiti acquirenti
- ~ Determinazione del corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di vendita
- ~ determinazione del corrispettivo conseguente alla vendita in diritto di proprietà
- ~ determinazione del prezzo massimo di vendita
- ~ determinazione del corrispettivo per la sostituzione di convenzione di cessione in proprietà

**Termine del procedimento – tempi di qualità**

Autorizzazione a cedere l'abitazione prima dei termini della convenzione:

Tempi di qualità: 20 gg

Tempi di legge: 30 gg lavorativi

Rilascio attestazione requisiti acquirenti:

Tempi di qualità: 20 gg

Tempi di legge: 30 gg lavorativi

Rilascio determinazioni corrispettivi e prezzo massimo di vendita:

Tempi di qualità: 28 gg

Tempi di legge: 30 gg

**Soggetto cui è attribuito il potere sostitutivo in caso di inerzia**

Paolo Maggi – Segretario generale– tel. 02-33509.206 – mail: [garantetermini@comune.settimomilanese.mi.it](mailto:garantetermini@comune.settimomilanese.mi.it) ↗