

## **DIVIETO DI ALIENAZIONE: cos'è?**

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica hanno sempre avuto lo scopo di garantire una casa (in locazione e a volte in proprietà) a chi ne aveva più bisogno, cioè alle persone più indigenti.

Quando la legge ha offerto agli assegnatari la possibilità di diventare proprietari della loro casa ha solitamente previsto il divieto di rivenderla per un certo numero di anni (di norma 10). Lo scopo è evidente: si vuole scoraggiare la vendita di alloggi a fini speculativi in quanto i prezzi di acquisto erano particolarmente bassi.

La sanzione, in caso di vendita della casa senza tenere in considerazione il divieto, è solitamente la nullità dell'atto di cessione stipulato in violazione del divieto stesso.

## **PRELAZIONE: cos'è?**

Prelazione all'acquisto significa che ad un determinato soggetto è riconosciuto il diritto a riacquistare l'alloggio prioritariamente rispetto ad altri soggetti (si tratta di una sorta di "preferenza").

Nelle leggi che disciplinano le vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si trova spesso inserito, decorso il termine del divieto di alienazione, il diritto di prelazione nel riacquisto a favore dello IACP (ora ACER) a prezzi determinati dalla legge stessa.

Questa preferenza accordata all'Istituto (ora ACER) ha la funzione di consentire all'Ente pubblico di riappropriarsi di un alloggio venduto a condizioni di particolare favore per evitare manovre speculative sullo stesso (vendere da parte dell'assegnatario a prezzi di mercato una casa edificata con fondi pubblici acquistata ad un prezzo molto agevolato).

## **LEGGI CHE STABILISCONO IL DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'ACER AL RIACQUISTO DELL'ALLOGGIO**

### **Alloggi acquistati ai sensi della legge n. 513/1977**

La legge n. 513/1977 pone severi vincoli all'alienabilità dell'alloggio. E' infatti previsto il divieto assoluto di alienazione per un periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato l'intero prezzo.

E' tuttavia possibile per l'assegnatario affittare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza o di accrescimento del nucleo familiare (ad esempio nascita di figli) o per altri gravi motivi previa autorizzazione del Presidente dell'ACER da inviare con domanda apposita in bollo.

Il termine alienazione è onnicomprensivo di qualsiasi ipotesi di alienazione, sia a titolo oneroso, sia a titolo gratuito (ad esempio le donazioni) comprese le cessioni di quote di comproprietà dell'immobile tra coeredi.

Le persone interessate alla alienazione dell'immobile possono verificare direttamente nella copia del contratto di acquisto rilasciata loro dal Notaio la presenza di questa clausola.

Decorsi dieci anni e comunque dopo il pagamento dell'intero prezzo, se l'acquirente intende alienare l'alloggio e le relative pertinenze dovrà darne comunicazione all'Azienda mediante raccomandata A.R. oppure PEC.

Il comma 25 della legge 560/1993 afferma che "il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'art. 28 della legge 8/08/1977 n. 513 si estingue qualora l'acquirente versi all'Ente cedente un importo pari al 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali". Il dettato normativo usando la parola "estingue" munisce l'acquirente di un vero e proprio diritto potestativo, nel senso che ACER

non ne può ostacolare in alcun modo l'esercizio, dovendosi "limitare" a verificare la correttezza dell'importo versato.

Di conseguenza, l'estinzione del diritto di prelazione si verifica automaticamente con il pagamento a favore di ACER del corrispettivo fissato dalla legge.

Qualora l'interessato non scelga l'estinzione del diritto di prelazione in maniera "monetizzata", è doveroso sottolineare che ACER può esercitare il proprio diritto al riacquisto al prezzo pari a quello versato dall'assegnatario decenni fa (parliamo di stipule avvenute nella maggior parte dei casi negli anni '80), rivalutato all'indice ISTAT, con la conseguenza di un palese svantaggio economico per il venditore.

### **Alloggi acquistati ai sensi della legge n. 560/1993**

La legge n. 560/1993 prevede che gli alloggi acquistati non possono essere venduti, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo (in caso di pagamento rateale). In caso di vendita, gli IACP (ora ACER) hanno diritto di prelazione.

Il diritto di prelazione dell'ACER sorge nel momento di cessazione del divieto di alienazione e quindi non prima dei dieci anni dalla registrazione del contratto di vendita (comma 20, art. unico legge n. 560/93).

Le persone interessate alla vendita dell'immobile possono verificare direttamente nella copia del contratto di acquisto rilasciata loro dal Notaio la presenza di questa clausola.

Decorsi dieci anni e comunque dopo il pagamento dell'intero prezzo, se l'acquirente intende alienare l'alloggio e le relative pertinenze dovrà darne comunicazione all'Azienda mediante raccomandata A.R. oppure PEC.

Per poter esercitare tale diritto, ACER deve poter valutare la convenienza al riacquisto: per tale motivo, il richiedente dovrà allegare alla propria richiesta copia del preliminare di vendita, oppure della proposta irrevocabile di acquisto (in essi deve farsi riferimento alla prelazione dell'ACER come clausola risolutiva espressa degli obblighi dagli stessi derivanti) oppure, in subordine, sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale è comunicato il prezzo di vendita.

La richiesta di esercizio del diritto di prelazione ad ACER deve cioè avvenire a trattativa già in corso, ove sia già stato individuato un possibile acquirente e fissato un prezzo di acquisto.

Se l'esito dell'istruttoria è negativo, cioè se ACER non intende esercitare il diritto di prelazione, lo comunicherà mediante apposita nota al richiedente, che potrà alienare liberamente l'immobile al promittente acquirente.

**Anche in assenza di trattative già avviate, resta tuttavia la facoltà, nell'ambito dell'autonomia negoziale riconosciuta ai privati, per coloro che volessero estinguere definitivamente il diritto di prelazione, di monetizzare il diritto in parola con le stesse modalità previste dal comma 25, art. unico, legge 560/93, attraverso il pagamento dell'importo del 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali vigenti al momento della richiesta.**

In tal modo, il vincolo viene a cadere e l'immobile sarà immediatamente alienabile, non sussistendo più l'obbligo per il futuro di rivolgersi ad ACER.