

Edilizia agevolata. In vigore il decreto che disciplina l'acquisizione della proprietà dell'immobile da parte degli assegnatari

Alloggi sociali, riscatto dopo almeno sette anni

La disciplina dell'acquisizione della proprietà (il "riscatto") dei cosiddetti "alloggi sociali" da parte dei rispettivi assegnatari, dopo il decorso di un periodo durante il quale costoro ne abbiano beneficiato a titolo di locazione, è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 183 del 7 agosto 2017 in quanto contenuta nel decreto datato 21 giugno 2017 emanato dal Mit in concerto con il Mise.

Il decreto definisce i contratti in questione come «contratti di locazione e futuro riscatto»: si tratta, in sostanza, di una sorta di rent to buy ipotizzata per permettere l'acquisizione della proprietà immobiliare alle persone svantaggiate che, trovandosi in situazioni di disagio abitativo e non essendo in grado di stipulare contratti di locazione a condizioni di mercato, abbiano ottenuto l'assegnazione in locazione di un alloggio costruito o ristrutturato per queste finalità e che, dopo un periodo di permanenza nell'alloggio a titolo di locazione a canone calmierato, intendano appunto acquisire la proprietà dell'alloggio stesso imputando "in conto prezzo" una quota parte dei canoni versati.

L'alloggio che serve a soddisfare le predette esigenze è stato definito come "alloggio sociale" già nel decreto Mit 22 aprile 2008 e, identicamente, nell'articolo 10, comma 3, dl 47/2014, convertito in legge 80/2014; l'articolo 8 del medesimo dl 47/2014 reca la previsione secondo cui le convenzioni (stipulate tra i Comuni e i soggetti pubblici e privati che si rendono attuatori di interventi di edilizia sociale e che forniscono l'occorrente approvvigionamento di alloggi sociali) possono appunto contenere una clausola di riscatto delle unità immobiliari in questione da parte del conduttore e le relative condizioni economiche (vale a dire l'ammontare dei canoni periodici e del prezzo del riscatto, determinati in dipendenza dei criteri guida dettati dalle singole Regioni); in tal caso:

la clausola che prevede la riscattabilità dell'alloggio non può comunque consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione;

il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori nel cui nucleo familiare non vi sia (con riguardo al territorio regionale) la proprietà di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare stesso;

il riscattante non può rivendere l'immobile prima di cinque anni dalla data del riscatto.

Il decreto Mit del 21 giugno 2017 contiene dunque la normativa di dettaglio di questa materia. Viene anzitutto previsto che il diritto di riscatto si esercita (entro dieci anni dalla data di inizio della locazione) mediante trasmissione al locatore di una apposita dichiarazione, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata; e che il relativo atto di trasferimento deve essere stipulato entro 120 giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto. In correlazione con il periodo decennale entro il quale il riscatto deve essere esercitato, decorre un identico periodo decennale di efficacia della trascrizione nei Registri Immobiliari che il decreto Mit dispone sia da effettuare in dipendenza della stipula di questo contratto di «locazione e futuro riscatto», ad evidente cautela dei conduttori che periodicamente sborsano, sotto forma di canone, una parte di prezzo per l'acquisizione in proprietà dell'alloggio nel frattempo condotto in locazione.

Con riguardo al corrispettivo dovuto per il riscatto, il decreto Mit stabilisce che, nel contratto di locazione, occorre prevedere quanta parte del canone di locazione debba essere imputata a prezzo per il riscatto nel caso di esercizio di questo diritto, con il limite che «in conto prezzo» deve essere destinata una quota non inferiore al 20% del canone.

Sempre nel contesto del contratto di locazione devono essere riportati gli eventuali vincoli che la convenzione comunale impone di imprimere sulla circolazione degli alloggi sociali una volta che essi siano riscattati: si immagini, ad esempio, la definizione di un prezzo massimo per la loro rivendita o di un canone massimo per la

GLI ALTRI VINCOLI

Locazione trascritta nei Registri immobiliari - Niente acquisto se la famiglia ha già un'altra casa adeguata - Stop alla rivendita per cinque anni

loro locazione oppure la concessione di diritto di prelazione spettante a parità di condizioni nell'acquisto a favore di determinati soggetti pubblici o privati. Ancora, nel contratto di locazione può essere previsto che tutti tali vincoli si possano estinguere mediante il pagamento di una data somma da parte del riscattante a vantaggio del Comune (per effetto di questo pagamento l'appartamento viene dunque sciolto dal suo status regolamentare di "alloggio sociale" e torna ad essere un possibile oggetto di contrattazione nel "libero mercato").

Occorre infine notare che il decreto Mit prevede la possibilità, per i casi di locazione di alloggi sociali stipulati senza la previsione del riscatto, che tra soggetto proprietario dell'alloggio e soggetto conduttore venga stipulato un contratto preliminare (pure da trascrivere nei Registri Immobiliari) con il quale essi si obbligano a pattuire il passaggio di proprietà dell'alloggio, non prima però di sette anni dalla data di inizio della locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Elisabetta Smaniotto