



CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Comunicazione istituzionale

PIANO DI VENDITA ALLOGGI POPOLARI

**RISERVATO AGLI INQUILINI AVENTI TITOLO, DEGLI ALLOGGI COMUNALI
SITI NELLE VIE AMBA ARADAM, VIALE GIACOMO MATTEOTTI, PAOLO ANTONINI,
LORENZO BETTI, LEOPOLI, LEPANTO, ETRURIA, CARLO PISACANE, ASCANIO FIORE,
SANTA BARBARA E FRANCESCO DE SANCTIS.**

CIVITAVECCHIA, 1 AGOSTO 2023 – L'Amministrazione comunale di Civitavecchia ha deliberato un atto di indirizzo per l'avvio dell'atteso "Programma di vendita degli alloggi" di proprietà comunale, con una "Manifestazione d'interesse non vincolante".

Per il Comune di Civitavecchia la realizzazione di un piano straordinario per il diritto alla casa è un obiettivo prioritario, e il piano di vendita degli alloggi sarà finalizzato a lenire l'emergenza abitativa e a sostenere il diritto alla casa per i civitavecchiesi. Il piano, nella sua interezza, sarà composto da una serie coordinata di azioni volte a recuperare il patrimonio esistente, a migliorarne la qualità, ad abbattere i costi energetici e ad aumentare la lista di immobili per lo scorrimento delle graduatorie dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Sono in fase di consegna da parte di un messo comunale nr 117 lettere esplicative, ai rispettivi inquilini sulle procedure di acquisto. Specificatamente si evidenzia l'allegato A) che dovrà essere sottoscritto se si accetta di acquistare l'alloggio in locazione che unitamente alla copia del proprio documento di riconoscimento, dovrà essere inviato per pec all'indirizzo : comune.civitavecchia@legalmail.it o direttamente all'ufficio protocollo del Comune **entro e non oltre il giorno 10 ottobre 2023.**

A tal fine si informa che sul seguente sito del Comune di Civitavecchia <http://www.https://www.comune.civitavecchia.rm.it/-MODULISTICA> è in pubblicazione ed è pertanto disponibile, un fac simile di “lettera esplicativa” e relativo schema di “domanda di acquisto casa – Allegato A)”.

Le case proposte in vendita sono state costruite dopo gli anni 1950 nei quartieri semi centrali di Civitavecchia (Via AMBA ARADAM, VIALE GIACOMO MATTEOTTI, PAOLO ANTONINI, LORENZO BETTI, LEOPOLI, LEPANTO, ETRURIA, CARLO PISACANE, ASCANIO FIORE, SANTA BARBARA E FRANCESCO DE SANCTIS) e questa nuova prospettiva sta portando grande fermento tra tutti gli interessati che potranno finalmente scegliere di acquistare questi immobili dove hanno vissuto per tanti anni con le proprie famiglie. **(Saranno ovviamente fatti salvi i diritti di residenza per quegli inquilini che decideranno di non aderire al programma).**

Ai fini di una corretta conoscenza della procedura di acquisto da parte degli inquilini si forniscono delle risposte a domande specifiche:

Quali sono i vincoli principali che condizionano l’acquisto?

E’ bene precisare che l’ Ente consente l’acquisto dell’immobile all’assegnatario dell’alloggio o avente titolo, a prezzi calmierati determinati sul valore catastale.

Potranno inoltre essere conteggiati eventuali costi di manutenzione straordinaria sostenuti da A.T.E.R. e Comune nei cinque anni precedenti.

L’alienazione sarà condizionata all’ assenza di contenziosi ed alla regolarità dei pagamenti dovuti dall’inquilino nei cinque anni precedenti.

Dopo l’acquisto, l’alloggio non potrà essere rivenduto, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale per un periodo di almeno 5 anni dalla data di stipula.

Quali sono gli adempimenti da svolgere per arrivare alla stipula dal notaio?

La vendita degli alloggi è soggetta, in generale, alle stesse modalità che si applicano per una normale [compravendita](#).

La differenza sostanziale è data dalle deleghe che l’Ente fornisce all’inquilino/acquirente per il reperimento dei documenti tecnici necessari alla stipula, esonerandosi da qualsiasi onere futuro inerente la compravendita.

Quindi ogni responsabilità sopravvenuta dopo l'acquisto sarà a carico dell'acquirente, che dovrà svolgere con attenzione tutte le dovute analisi preliminari, affidandosi a suoi consulenti (tecnici, notai, mediatori creditizi) competenti ed efficaci.

La parte dei documenti tecnici/catastali deve essere prodotta da un professionista abilitato, incaricato dall'inquilino su delega del Comune.

Questo garantisce sotto la propria responsabilità la validità della documentazione tecnica, ai fini della stipula.

Il primo adempimento obbligatorio è dato dalla produzione dell'[Attestato di Prestazione Energetica](#) in corso di validità, a firma di professionista abilitato.

Dovrà poi essere reperita la [planimetria catastale](#) raster, presso l'Agenzia delle Entrate-sezione Territorio (il Catasto n.d.s.), al fine di individuare graficamente e catastalmente il bene oggetto di alienazione.

La stipula è difatti soggetta alla L. 122/2010 che prevede la [conformità catastale](#) del bene allo stato dei luoghi, previa nullità dell'atto stesso.

Il tecnico incaricato dall'inquilino, dovrà dichiarare mediante apposita "dichiarazione di conformità" che la planimetria catastale è corrispondente ai luoghi che ha accertato ed agli identificativi catastali attribuiti.

Gli errori più frequenti che riscontro nelle numerose consulenze, sono rappresentati dagli errati identificativi catastali che individuano altri immobili.

E' quindi fondamentale controllare con attenzione le planimetrie catastali, assieme al proprio tecnico, perché l'Ente non viene mai sul posto a verificare le conformità dei dati e degli immobili, delegando appositamente l'inquilino per tali verifiche, che diventano basi del rogito notarile.

In caso di conformità dei dati e documenti catastali si procede velocemente alla stipula.

In caso di difformità accertata e relazionata, il tecnico potrà ricevere dal dirigente del Servizio Patrimonio le opportune deleghe del caso per procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, come rilevato in situ.

A questo punto, la planimetria dichiarata conforme verrà sottoscritta dalle parti interessate in fase di stipula, dinanzi al Notaio rogante.

Grazie a questi adempimenti minimi, a cura e spese dell'inquilino acquirente, sarà possibile stipulare l'atto di acquisto con il Comune.

Prezzo di Vendita

Il prezzo di vendita degli immobili è determinato dal valore della rendita catastale risultante dall'Agenzia del Territorio rivalutata di un moltiplicatore pari a 100. Al valore così determinato si applica una riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, sino al limite massimo del 20%. Al prezzo di vendita così ottenuto si aggiungono in quota parte, i costi sostenuti dall'Amministrazione per interventi di manutenzione straordinaria effettuati a partire dal 01/01/2018 e fino al 30/06/2023.

Tutte le informazioni e la modulistica si potranno trovare su www.comune.civitavecchia.rm.it, alla pagina "InformaComune".

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Claudio Mari,

contatti 0766/590327 mail : claudio.mari@comune.civitavecchia.rm.it

Ass.te Rup Sebastiana Nogara 0766/590302 sebastiana.nogara@comune.civitavecchia.rm.it .

IL SINDACO

(*avv. Ernesto Tedesco*)