



### **CAPITA DI ACQUISTARE EDILIZIA CONVENZIONATA PER FAMIGLIE MENO ABBIENTI SENZA SAPERLO**

C'erano una volta le case popolari. Il quadro normativo e obblighi. Pagamenti in nero e speculazioni edilizie.

**Il D.P.R. 06/06/2001, legge n.380, regola la materia edilizia e, nell'ambito di codesto testo, gli articoli 17 e 18 sono estremamente chiari in merito all'edilizia convenzionata**

L'EDILIZIA CONVENZIONATA è stata istituita e regolata allo scopo di aiutare le **famiglie meno abbienti** e a

basso reddito a comprare una casa di proprietà, quindi parliamo di un'edilizia che non si discosta molto da quella che una volta realizzava le cosiddette **case popolari**

. Questo tipo di abitazioni, secondo la legge, devono essere sottoposte a una serie di vincoli generali che vengono indicizzati in maniera più precisa dalle **autorità comunali**

in base ad accordi e convenzioni firmate con la Regione; questi rapporti sono altresì ben descritti nel quarto comma del secondo articolo (Competenze delle Regioni e degli Enti Locali) della medesima legge di cui sopra.

**COSA POSSONO FARE I COMUNI?** - Gli Enti pubblici (di solito i Comuni) possono destinare alcune aree di loro proprietà all'**edificazione di immobili con caratteristiche prefissate, per la vendita a prezzi calmierati** (ridotti in misura che può variare dal 20% al 40% rispetto a quelli di mercato) oppure destinati alla **locazione sempre a prezzi convenzionati**

. Nel contratto di convenzione tra Comune e costruttori, infatti, sono stati stabiliti certi parametri per la determinazione del prezzo d'acquisto, di quello dell'eventuale rivendita o del canone da

applicare in caso di locazione.

**POSSIBILI SPECULAZIONI EDILIZIE** - Scopo di queste clausole vincolanti è chiaramente quello di **impedire speculazioni** su alloggi fin dall'origine destinati a calmierare il mercato. In realtà però, poiché nessuno ha vigilato sull'applicazione delle norme vigenti sulla vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, è avvenuto che tali immobili, sono stati venduti a prezzo di mercato con super guadagni a favore dei costruttori. Per eludere la norma, nel rogito si fissa il prezzo di vendita come convenzionalmente pattuito (se non addirittura a un prezzo inferiore) mentre il compratore consegna in nero al venditore la differenza fra tale prezzo e quello effettivamente pagato. Fino a qualche tempo fa questa pratica era favorita dal fatto che con le norme in vigore prima dell'esecuzione del decreto legge n. 223/2006 (convertito in legge n. 248/2006) bastava dichiarare nel rogito un importo della compravendita non inferiore al valore catastale dell'immobile per essere in pratica al riparo da ogni accertamento del fisco.

**GLI OBBLIGHI IMPOSTI DALLA NORMATIVA** - La nuova normativa, invece, tende a stabilire altri criteri che però hanno una ricaduta effettiva sugli immobili in edilizia convenzionata. Il comma 22 dell'art. 35 del D.L. n. 223/06, infatti, introduce un adempimento a carico delle parti (compratore e venditore) che pongono in essere cessioni di beni immobili. In pratica si tratta di indicare in atto, sotto responsabilità penale per false dichiarazioni (reclusione sino a due anni art. 483 del codice penale), tutte le modalità di pagamento delle somme sborsate, tenendo conto che **i pagamenti in contanti non possono superare i 12.500 Euro**, pena l'applicazione delle norme antiriciclaggio (sino al 40% dell'importo pagato).

In una situazione di mercato immobiliare di questo tipo, vi è inoltre da non sottovalutare il fatto che coloro i quali hanno acquistato abitazioni convenzionate a prezzo pieno, possono richiedere la **restituzione della somma di denaro** eccedente rispetto al prezzo fissato da norme imperative di legge. Si tratta, per concludere, di norme che tendono alla **moralizzazione nella compravendita** di questo tipo di immobili i cui veri danneggiati sono coloro che hanno acquistato abitazioni convenzionate senza neanche saperlo.

***A voi è mai capitato di acquistare edilizia convenzionata? Vi siete mai imbattuti in fenomeni di malcostume? Raccontateci la vostra esperienza.***