



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA AI SENSI DEL D.P.REG. 0208/2016.**

**Art. 1. – Oggetto**

*Il presente regolamento ha per oggetto i criteri e le modalità per la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, in attuazione alle previsioni del Regolamento di esecuzione per la disciplina delle modalità di gestione degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata gestiti dalle Ater, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 0208/Pres. del 26.10.2016 e successive modifiche e integrazioni (in seguito per brevità denominato Regolamento di esecuzione).*

**Art. 2 – Ambito di applicazione**

*Il presente regolamento si applica alle cessioni in proprietà degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata indicati nei Piani di Vendita, così come stabilito dall'art. 20 del Regolamento di esecuzione.*

**Art. 3 – Soggetti**

*Gli alloggi, assegnati in locazione, inseriti nei Piani di Vendita possono essere ceduti in proprietà ai seguenti soggetti in ordine decrescente di priorità:*

- a) all'assegnatario o agli assegnatari in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie di cui all'art. 17 del Regolamento di esecuzione;*
- b) ai soggetti di cui all'art. 19, comma 1 lettere a), b) e c) del Regolamento di esecuzione, in possesso dei requisiti prescritti ai fini della successione nell'alloggio, in assenza di arretrati nel pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie di cui all'art. 17 del Regolamento di esecuzione;*
- c) agli assegnatari di altri alloggi di edilizia sovvenzionata, in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie di cui all'art. 17 del Regolamento di esecuzione.*

*Le condizioni e i requisiti devono sussistere alla data di presentazione della domanda di acquisto.*

*Gli alloggi non assegnati in locazione, inseriti nei Piani di Vendita, possono essere ceduti in proprietà ai seguenti soggetti in ordine decrescente di priorità:*

- d) ai soggetti titolari di domanda inserita in graduatoria definitiva, di cui all'art. 9 del Regolamento di esecuzione approvato;*
- e) a persone fisiche e giuridiche diverse da quelle indicate alla lettera d) del presente articolo.*

**Art. 4 – Definizione dei soggetti**

*Al fine dell'individuazione delle priorità previste dal precedente art. 3 per l'alienazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata si considerano i Soggetti a), b) e c) come di seguito indicati:*

- Soggetto a):
  - l'assegnatario locatario dell'alloggio inserito nel Piano di vendita;
- Soggetti b):



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

- il coniuge dell'assegnatario, il convivente di fatto, il soggetto parte dell'unione civile;
- i figli;
- gli ascendenti di primo grado.

*I Soggetti di cui alla lettera b) devono dimostrare che alla data della domanda di cessione risultano essere conviventi e componenti del nucleo familiare dell'assegnatario e siano in possesso, alla data della domanda, dei requisiti di cui all'art. 4, comma 1, all'art. 4 comma 2, lettere c) ed e) e rispettino il disposto di cui all'art. 16, comma 2, lettera a) del Regolamento di esecuzione oltre ad essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie di cui all'art. 17 del Regolamento di esecuzione.*

- Soggetti c):
  - gli assegnatari locatari di alloggio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, diversi da quello di cui alla lettera a), cioè locatari di alloggio diverso da quello che intendono acquistare, in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie di cui all'art. 17 del Regolamento di esecuzione.

*Al fine dell'individuazione delle priorità previste dal precedente art. 3 per l'alienazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata si considerano i Soggetti d) ed e) come di seguito indicati.*

- Soggetti d):
  - soggetti titolari di domanda inserita in graduatoria definitiva vigente alla data di pubblicazione del Piano di vendita.
- Soggetti e):
  - tutte le altre persone fisiche e giuridiche.

*Nel caso di più offerte presentate dai soggetti di cui alle lettere d) ed e), l'alloggio viene ceduto al miglior offerente, a seguito di offerte al rialzo da presentarsi in busta chiusa entro i termini perentori fissati dall'Ater.*

#### **Art. 5 - Pubblicità dei Piani di Vendita**

*L'elenco degli alloggi inclusi nel Piano di Vendita è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, sul sito web dell'Ater, su quello della Regione Friuli Venezia Giulia e inoltre pubblicizzato mediante affissione nella sede dell'Ater.*

*I prezzi indicati a fianco di ciascun alloggio sono soggetti a verifica di carattere tecnico e potranno pertanto subire motivate modifiche.*

*Gli alloggi non assegnati in locazione potranno essere visionati dagli interessati, previo accordo con gli Uffici aziendali.*

#### **Art. 6 - Modalità per la presentazione della domanda**

*Gli interessati potranno presentare domanda di acquisto indirizzata all'Ater entro i termini perentori stabiliti dal Piano di Vendita. L'istanza va redatta sull'apposito modulo predisposto dall'Ater e scaricabile dal sito web dell'Ater e disponibile presso gli uffici dell'Azienda stessa.*



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

*La presentazione delle domande può avvenire direttamente agli uffici dell'Ater oppure a mezzo posta, ovvero Posta Elettronica Certificata, nelle modalità indicate nel modulo. Farà fede la data di ricevimento.*

*La domanda, a pena di nullità, deve essere sottoscritta dal richiedente e deve indicare:*

- generalità e residenza del richiedente;
- indirizzo dell'alloggio che si intende acquistare;
- *accettazione incondizionata del presente Regolamento.*

*Alla domanda deve essere allegata la ricevuta del versamento della somma a titolo di rimborso spese per istruttoria domande, così come fissata dall'Ater, somma che verrà in ogni caso trattenuta dall'Azienda.*

### **Art. 7 - Pluralità di domande presentate per il medesimo alloggio**

*I soggetti di cui alle lettere d) ed e) di cui all'art. 3, ove siano state inoltrate più richieste di acquisto per il medesimo alloggio, saranno invitati a presentare entro un termine prefissato, offerte in rialzo con le modalità sotto indicate.*

*L'Ater invierà ai richiedenti lettera raccomandata contenente la data e l'ora di scadenza per la presentazione dell'offerta migliorativa rispetto al prezzo base contestualmente comunicato, con l'indicazione del luogo, della data e dell'ora di apertura delle buste.*

*Le offerte dovranno pervenire entro il termine di scadenza al protocollo dell'Ater, in busta chiusa riportante il nominativo dell'offerente e la dicitura:*

***“contiene offerta di gara per l'acquisto di alloggio sito in Comune di ..... via ..... n.....”.***

*All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta con indicazione del prezzo di acquisto dell'alloggio debitamente sottoscritta dal richiedente e, a pena di esclusione, cauzione mediante assegni circolari non trasferibili intestati all'Ater di Udine per un importo pari almeno all'1% del prezzo base comunicato dall'Ater. Ogni rischio inerente l'integrità della busta ed il mancato recapito della stessa entro il termine fissato ricade esclusivamente sul mittente, anche nel caso di incuria degli addetti alla consegna, ritardi nelle consegne postali o a mezzo corriere, di scioperi od altri impedimenti di forza maggiore. Eventuali comunicati e/o avvisi di giacenza della busta presso uffici postali e/o altri operatori non costituiranno prova di avvenuta consegna entro il termine prescritto.*

*Nel giorno, ora e luogo stabilito, si apriranno le buste e gli interessati potranno assistere alle relative operazioni. L'alloggio verrà attribuito a colui che offre il prezzo più alto rispetto al prezzo base comunicato; in caso di parità si procederà a richiedere ulteriori offerte in rialzo. In caso di mancanza di offerte in aumento, l'alloggio sarà attribuito a colui che per primo ha presentato la richiesta di acquisto.*

*In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione, l'alloggio potrà essere aggiudicato ad altro richiedente che ha offerto il prezzo più alto, purché superiore al prezzo base.*

*Ai non aggiudicatari sarà restituita la cauzione e le spese di istruttoria versate.*

### **Art. 8 – Alloggi occupati**

*Nel caso di presentazione di domanda riguardante l'alloggio occupato da assegnatario, il richiedente dovrà versare una cauzione infruttifera pari al 5 % del prezzo di cessione*



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

*dell'alloggio a garanzia dell'impegno all'acquisto stesso. L'Ater comunicherà a mezzo raccomandata all'inquilino il diritto di prelazione per l'acquisto o la possibilità di cambio di alloggio con altro non compreso nel Piano di Vendita.*

*La mancata accettazione del cambio dell'alloggio e dell'esercizio della prelazione da parte dell'assegnatario, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, costituirà "silenzio rifiuto" rimanendo assegnatario dell'alloggio medesimo che non può essere alienato.*

*In tale caso la domanda di acquisto perderà efficacia, l'alloggio non potrà essere venduto e di ciò sarà data comunicazione al richiedente l'acquisto dell'alloggio a cui verrà restituita la cauzione del 5% versata, entro 60 giorni dal rifiuto del cambio dell'alloggio.*

*L'acconto per spese di istruttoria domande versate dal richiedente l'acquisto verranno incamerate dall'Ater.*

*Nel caso in cui invece, una volta concesso il cambio dell'alloggio all'assegnatario, il richiedente rinunci all'acquisto dell'alloggio, l'Ater incamererà la somma del 5% del prezzo di cessione dell'alloggio versato in acconto.*

#### **Art. 9 - Criteri per la determinazione del prezzo di vendita**

*Il prezzo di cessione viene determinato dall'Ater in misura corrispondente al valore di mercato, tenendo conto della vetustà dell'alloggio, della sua ubicazione, dello stato manutentivo e di eventuali interventi di manutenzione straordinaria conclusi, in corso di esecuzione o comunque deliberati dall'assemblea condominiale.*

*L'Ater, ai fini della determinazione del prezzo definitivo di cessione, si riserva di effettuare ogni verifica del caso relativa ai parametri che caratterizzano l'alloggio stesso ed il fabbricato a cui appartiene.*

*Ai sensi dell'art. 20, secondo comma, del Regolamento di esecuzione, qualora si tratti di alloggi affidati in gestione all'ATER, detto prezzo viene determinato dall'Ente proprietario.*

#### **Art. 10 - Pagamento del prezzo di cessione e termini contrattuali**

*Il prezzo di cessione dell'alloggio dovrà essere corrisposto dall'acquirente in unica soluzione nei tempi e modi indicati dall'Ater, prima della stipula del contratto di cessione.*

*Il Soggetto, cui è comunicato il prezzo definitivo di vendita, o l'aggiudicazione, a pena di archiviazione della domanda di acquisto ed incameramento della somma versata a titolo di spese di istruttoria domande, dovrà consegnare entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, l'apposito stampato predisposto dall'Ater, indicando la volontà di acquisizione ed il nominativo dell'ufficiale rogante. Allo stesso modulo deve essere allegata la ricevuta del versamento della somma quale saldo a titolo di rimborso spese di istruttoria contratto.*

*La sottoscrizione dello stampato di accettazione del prezzo di cessione dell'alloggio conferma la volontà di procedere all'acquisto e comporta inoltre l'eventuale trasmissibilità del diritto di acquisto per successione ereditaria.*

#### **Art. 11 - Adempimenti preliminari alla stipula del contratto di compravendita e garanzie**

*Al termine dell'istruttoria relativa alla domanda di acquisto, l'Ater provvederà:*

- all'emissione del provvedimento di cessione;



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

- alla redazione dell'Attestazione della prestazione energetica dell'alloggio (APE);
- alla predisposizione delle pratiche amministrative e catastali per la stipulazione del contratto;
- al deposito della relativa documentazione presso il notaio rogante;
- alla verifica del pagamento del prezzo di cessione in unica soluzione;
- all'assistenza tecnica relativa alla stipula del contratto notarile.

*Gli immobili vengono ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti, senza obbligo, da parte del venditore, di opere di sistemazione o di miglioria, né del rilascio dei certificati di conformità degli impianti tecnologici. L'acquirente dovrà dichiarare di accettare gli immobili con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui si trovano.*

*Eventuali difformità edilizie ed urbanistiche, se non ostative alla compravendita, dovranno essere regolarizzate dalla parte acquirente.*

*Con le unità immobiliari compravendute potranno essere cedute altresì le eventuali pertinenze quali ad esempio autorimesse o posti auto, cantine o soffitte, terrazze o altro e le aree in diritto esclusivo ovvero in quote condominiali comuni.*

#### **Art. 12 - Rilascio dell'alloggio di edilizia sovvenzionata in assegnazione**

*L'assegnatario che intende acquistare un alloggio diverso da quello occupato, dovrà inoltrare, all'atto dell'accettazione del prezzo di vendita, formale disdetta del contratto di locazione relativo all'alloggio occupato, impegnandosi a consegnarlo all'Ater libero da persone e cose con le modalità previste dall'Ater. In ogni caso, trascorsi i due mesi dalla stipula dell'atto di compravendita verrà richiesta un'indennità di occupazione nella misura definita dall'Ater.*

#### **Art. 13 - Stipula del contratto**

*Il contratto di compravendita verrà stipulato entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della documentazione al Notaio rogante, previo accertamento del regolare pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie nel caso l'acquisto sia effettuato da un assegnatario dell'Ater.*

*La stipula del contratto di compravendita avrà luogo presso la sede del Notaio indicato dall'acquirente, notaio di gradimento dell'Azienda, a insindacabile giudizio della stessa.*

#### **Art. 14 - Mancata stipula del contratto**

*Qualora la mancata stipula del contratto sia imputabile all'acquirente, l'Ater lo costituirà in mora, assegnandogli un termine perentorio non superiore a trenta giorni. Trascorso inutilmente tale termine, l'Azienda archiverà la procedura di cessione dell'immobile, incamerando le somme versate a titolo di spese d'istruttoria.*

#### **Art. 15 - Trattamento dei dati sulla privacy**

*I dati comunicati dagli offerenti ai fini della partecipazione alla procedura di acquisto saranno trattati esclusivamente nell'ambito e per le finalità della procedura stessa in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento (UE) 679/16 "Regolamento generale sulla protezione dei*



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

*dati personali". Ogni ulteriore e più completa informazione sul trattamento dei dati personali è disponibile nella sezione privacy del sito Web istituzionale o può essere richiesta al "responsabile per la protezione dei dati personali" dell'ente, identificato nella medesima sezione del sito Web."*

*Con la partecipazione alla presente procedura gli interessati autorizzano espressamente l'Azienda a trattare i loro dati personali in conformità al Regolamento (UE) 679/16 "Regolamento generale sulla protezione dei dati personali".*

**Art. 16 – Abrogazione e sostituzione dei precedenti regolamenti**

*Il presente regolamento entra in vigore il 30.01.2020 e da tale data abroga e sostituisce qualsiasi precedente regolamento e/o deliberazione in materia di cessione alloggi.*

*Il presente Regolamento è stato approvato con delibera del Consiglio di amministrazione dell'Ater di Udine n. 2/2020 del 30.01.2020.*