

CRITERI DELLA REGIONE LAZIO PER L'ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E REINVESTIMENTO, AI SENSI DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 24 FEBBRAIO 2015, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 115 DEL 20 MAGGIO 2015, RECANTE: "*PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA*".

1. FINALITA'.

Il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 115 del 20 maggio 2015, prevede che gli Enti proprietari di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, predispongano, entro quattro mesi dalla data di pubblicazione dello stesso sulla Gazzetta Ufficiale, specifici programmi di alienazione al fine di una più razionale ed economica gestione del patrimonio.

Prevede, inoltre, che siano fatti salvi i programmi di alienazione degli alloggi avviati, alla data di pubblicazione dello stesso sulla Gazzetta Ufficiale, in virtù di provvedimenti regionali.

Al fine quindi di assicurare una corretta ed uniforme applicazione sul territorio regionale delle disposizioni contenute nel citato Decreto Interministeriale, il presente documento detta i criteri e le disposizioni cui gli Enti proprietari dovranno attenersi per le modalità di formulazione e trasmissione dei programmi di alienazione e di reinvestimento alla Regione Lazio.

2. ALLOGGI ALIENABILI.

La Regione Lazio individua le classi di immobili di edilizia sovvenzionata da ricomprendere nei programmi di alienazione ai sensi del D.I. 24 febbraio 2015 come sotto indicate:

1. alloggi situati nei condomini misti, anche di fatto, nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50% (art. 1, comma 2, D.I. 24 febbraio 2015);
2. alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'Ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi (art. 1, comma 3, D.I. 24 febbraio 2015).

Qualora l'alienazione degli immobili classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché quella dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali commerciali, artigianali, ecc., sia funzionale alle finalità complessive del programma, possono anche queste essere incluse nei programmi, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 1, comma 2, D.I. 24 febbraio 2015, con esclusione per quegli immobili che abbiano ricevuto finanziamenti regionali destinati alla manutenzione straordinaria e/o recupero nei 9 anni precedenti la data di pubblicazione del citato Decreto.

Nei programmi sono anche ricompresi gli alloggi in condomini misti provenienti da Piani di Vendita approvati antecedentemente alla data del 20 maggio 2015 e rimasti invenduti, ricomprendendo tra questi anche gli alloggi per i quali non vi sia stato riscontro alla precedente richiesta di manifestazione di interesse all'acquisto.

3. MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE DI ALIENAZIONE.

Gli alloggi rientranti nei programmi di alienazione, sono previamente offerti in vendita agli assegnatari in regola con il pagamento dei canoni e delle spese ed in possesso dei requisiti come meglio specificati nel successivo paragrafo, al valore di alienazione ottenuto applicando alle rendite catastali, determinate secondo le normative vigenti al momento di definizione dell'offerta, un moltiplicatore pari a 100. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino ad un limite massimo del 20% (art. 2, comma 1, D.I. 24 febbraio 2015).

Gli alloggi classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., sono previamente offerti agli assegnatari/locatari in regola con il pagamento dei canoni e delle spese, al valore determinato dal soggetto gestore mediante perizia tecnica estimativa, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per gli alloggi offerti ai soggetti di cui all'art. 48, comma 4, lett. c) e all'art. 53 della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, come indicati nel successivo paragrafo, al prezzo di vendita determinato secondo quanto disposto dall'art. 2, comma 1 del Decreto interministeriale 24 febbraio 2015, va aggiunto l'importo eventualmente ancora dovuto dagli occupanti ai fini della regolarizzazione della loro posizione.

Sono comunque a carico degli acquirenti le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del trasferimento della proprietà.

4. MODALITA' DI ALIENAZIONE.

Gli alloggi rientranti nei programmi di alienazione sono offerti in vendita previamente ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti previsti dall'art. 48, comma 4, della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii.: *“Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita:*

a) gli assegnatari, o su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare conviventi con l'assegnatario;

b) i figli non conviventi dell'assegnatario, su richiesta dell'assegnatario, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

c) coloro che hanno richiesto la regolarizzazione della propria posizione ai sensi delle leggi regionali 26 giugno 1987, n. 33 (Disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, 15 marzo 1990, n. 30 (Modifica della legge regionale 26 giugno 1987, n. 33), 4 aprile 2000, n. 18 (Regolarizzazione delle occupazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa effettuate senza titolo o sulla base di apposito provvedimento comunale di utilizzazione di alloggi per assistenza alloggiativi in via provvisoria e/o temporanea) e dell'articolo 98 della legge regionale 6 febbraio 2003, n. 2 relativo alla riapertura del termine per la presentazione delle domande di assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio di cui alla l.r. 18/2000, a condizione che, per i procedimenti ancora in corso, sussistano tutti i presupposti ed i requisiti previsti dalle citate leggi per la conclusione positiva degli stessi.

c bis) coloro che hanno richiesto, alla data di entrata in vigore della presente legge, il subentro nella assegnazione ai sensi dell'articolo 12 della l.r. 12/1999 e successive modifiche, a condizione che sussistano tutti i presupposti ed i requisiti previsti dalla medesima l.r. 12/1999 per l'accoglimento dell'istanza di subentro";

Ai sensi dell'art. 48, comma 4bis, della citata L.r. 27/2006 "In caso di acquisto da parte dei componenti il nucleo familiare o dei figli non conviventi, ai sensi del comma 4, lettere a) e b), è fatto salvo il diritto di abitazione a favore dell'assegnatario e degli altri familiari conviventi. "

Hanno inoltre diritto all'acquisto dell'alloggio coloro che hanno richiesto la regolarizzazione della propria posizione ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii *"Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo da parte di soggetti aventi diritto. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche e alla legge regionale 4 aprile 2000, n. 18 concernente la regolarizzazione di occupazioni di alloggi effettuate senza titolo".*

Gli Enti proprietari, con atto notificato a mezzo di Ufficiale giudiziario, comunicano ai soggetti aventi diritto il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

Gli aventi diritto, entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione, manifestano, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di procedere all'acquisto alle condizioni comunicate.

I soggetti che acquistano l'alloggio usufruendo dell'abbattimento del prezzo possono alienarlo qualora siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, fatto salvo il diritto di prelazione previsto dall'art. 48, comma 10bis, della citata L.r. n.27/2006.

Nei casi di mancato acquisto da parte dell'assegnatario e conseguente applicazione delle procedure di mobilità, di cui al successivo paragrafo, gli alloggi resisi disponibili sono posti in vendita mediante bandi ad asta pubblica, resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comune, pubblicati in apposita sezione del sito dell'Ente proprietario e tempestivamente comunicati alla Regione per il medesimo fine.

Gli esiti delle aste con i relativi importi di aggiudicazione sono pubblicati entro i successivi 30 giorni ai sensi del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 a cura degli Enti proprietari.

Qualunque sia la modalità di alienazione, le somme dovute a titolo di prezzo di vendita dovranno essere interamente versate agli Enti proprietari contestualmente alla stipulazione del rogito di trasferimento della proprietà.

5. TUTELA DEGLI INQUILINI ASSEGNATARI NON ACQUIRENTI.

Nel caso in cui l'assegnatario non intenda acquistare l'alloggio posto in vendita, l'Ente proprietario dovrà verificare la disponibilità nel proprio patrimonio di un alloggio ubicato nello stesso Comune, idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'attuale nucleo familiare dell'assegnatario.

A tal fine gli Enti proprietari riservano un congruo numero di alloggi disponibili alla data di attivazione del programma di alienazione da destinare alla procedura di mobilità.

Gli oneri relativi al trasferimento, debitamente documentati, sono comunque a carico dell'Ente proprietario che, per il pagamento integrale di tali spese, potrà attingere allo speciale conto corrente, definito nel successivo paragrafo, ove confluiscono i proventi delle alienazioni.

Ogni eventuale e necessario processo di mobilità deve essere tempestivamente comunicato alla Regione Lazio per la verifica dell'idoneità al soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo familiare dell'assegnatario.

Nel caso in cui nell'ambito del nucleo familiare esistano situazioni di estremo disagio riferibili all'età anagrafica dell'assegnatario superiore a 70 anni, ovvero che sia o abbia nel proprio nucleo familiare malati terminali o portatori di handicap, potrà essere comunque venduta la nuda proprietà dell'alloggio mediante bandi di vendita ad asta pubblica con le modalità descritte al paragrafo precedente, garantendo comunque all'assegnatario ed al proprio nucleo familiare, pena la nullità dell'atto di compravendita, il diritto di abitazione nel medesimo alloggio già assegnatogli.

6. REINVESTIMENTO DEI PROVENTI.

I proventi derivanti dalle alienazioni restano nella disponibilità degli Enti proprietari e devono essere versati in uno speciale conto corrente denominato "Programma di alienazione ai sensi D.I. 24 febbraio 2015".

Le risorse di cui sopra sono destinate esclusivamente all'attuazione di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, all'acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, alla realizzazione di nuovi alloggi (art. 1, comma 4, D.I. 24 febbraio 2015).

Dal predetto programma sono esclusi gli immobili su cui sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione sulla base di finanziamenti regionali erogati nei nove anni precedenti la data di pubblicazione del citato D.I. 24 febbraio 2015.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE E REINVESTIMENTO.

I programmi di alienazione e di reinvestimento relativi alle classi di immobili individuate al paragrafo 2. dovranno essere redatti secondo il "modulo n. 1" e il "modulo n. 2" graficamente rappresentati ai paragrafi n. 10 e n. 11 del presente documento.

Nel modulo n. 1 verranno singolarmente individuati i fabbricati e, per ciascuno di essi, indicati il numero totale degli alloggi che lo costituiscono, e le informazioni relative sia ai dati catastali che all'anagrafica dell'utenza.

Nel modulo n. 2 verranno indicati gli importi relativi agli introiti previsti ed il reimpiego degli stessi nelle singole categorie di interventi ivi indicate, ai fini della razionalizzazione del patrimonio esistente ed eventuale incremento dello stesso tramite acquisto e/o nuova realizzazione.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE.

I programmi di alienazione formulati ai sensi del D.I. 24 febbraio 2015, secondo i criteri sopra indicati, corredati dal programma di reinvestimento e dalla descrizione di eventuali necessarie mobilità degli assegnatari, dovranno essere predisposti e trasmessi alla Regione Lazio a mezzo PEC, all'indirizzo: ediliziaresidenziale@regione.lazio.legalmail.it, entro il 20 settembre 2015 (art. 1, comma 1, D.I. 24 febbraio 2015).

La Regione Lazio entro il termine di 45 giorni dal ricevimento dei programmi, previa istruttoria, si esprime formalmente sugli stessi mediante Determinazione del Direttore della Struttura competente per materia, la quale verrà trasmessa agli Enti proprietari a mezzo PEC. Decorso inutilmente tale termine, l'assenso si intenderà automaticamente reso.

L'Ente proprietario, entro 45 giorni dal ricevimento del provvedimento che esprime l'assenso della Regione, provvederà all'approvazione del programma e alla trasmissione dello stesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed alla Direzione regionale competente per materia.

9. MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI.

Gli Enti proprietari sono tenuti a trasmettere alla Regione Lazio, entro il 30 maggio di ciascun anno, debitamente compilato, il modulo "Allegato A" del D.I. 24 febbraio 2015, contenente le informazioni sullo stato di attuazione dei programmi di alienazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, sui proventi derivanti dalle vendite e sul loro reimpiego e altresì sulle eventuali criticità riscontrate.

10. MODULO N. 1 "PROGRAMMA DI ALIENAZIONE IMMOBILI E.R.P."

ATER / COMUNE di:		EDIFICIO PRESENTE NEL PIANO DI VENDITA - D.I. del 24/2/2015						Mod. 1								
EDIFICIO SITO NEL COMUNE DI:		PROVINCIA:	INDIRIZZO:			CIVICO:										
FABBRICATO:		SCALA:	ANNO DI COSTRUZIONE:	ANNO ULTIMO INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:												
TOTALE NUMERO ALLOGGI NELL'EDIFICIO:		TOTALE NUMERO DI LOCALI DESTINATI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO:														
ALLOGGI GIÀ ALIENATI:		TOTALE NUMERO DI LOCALI GIÀ ALIENATI:														
ALLOGGI INSERITI NEL PIANO DI VENDITA:		TOTALE NUMERO DI LOCALI INSERITI NEL PIANO DI VENDITA:														
ALLOGGI LIBERI:		TOTALE NUMERO DI LOCALI LIBERI:														
ALLOGGI OCCUPATI ABUSIVAMENTE:		TOTALE NUMERO DI LOCALI OCCUPATI ABUSIVAMENTE:														
DETTAGLIO ALLOGGI E LOCALI DELL'EDIFICIO																
NR. Prog.	Codice identificativo alloggio o del locale	Interno o civico del locale			Categoria catastale	Rendita Catastale	Nr. Vani Catastali	Pertinenze SINO e se SI/definire il tipo (box, posto auto, soffitte...) *a	Superficie Alloggio o Locale (mq)	Presenza di disabili e/o over 70 anni - *b	Nr. Componenti Nucleo Familiare	Prezzo di cessione dell'alloggio	TITOLARE OCCUPANTE SANATO IN ATTESA DI REGOLARIZZAZIONE CONTRATTUALE ai sensi della:			NOTE
		Fog.	Map.	Sub.									SAN.33/87	SAN.18/00	SAN.27/06	
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12	LOCALE...															
13	LOCALE...															

*a : indicare con lettera tipo di pertinenza presente B=Box, C=Cantina, P=Posto Auto, S=Soffitta.
 *b : indicare con lettera tipo di presenza nell'alloggio DIS=Disabili, Over=Over 70

