

Allegato A)

## DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ELEVATO PREGIO IMMOBILIARE FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### FINALITA'

Gli enti proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica possono prevedere appositi e autonomi piani di alienazione riguardanti gli immobili di elevato pregio immobiliare compresi nel patrimonio ERP, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo.

Al fine di una più razionale ed economica gestione del patrimonio e per assicurare una corretta ed uniforme applicazione sul territorio regionale sono quindi dettate le direttive cui gli enti proprietari dovranno attenersi per le modalità di formulazione e trasmissione dei programmi di alienazione e di reinvestimento.

### ALLOGGI ALIENABILI

Gli enti gestori individuano gli alloggi di elevato pregio immobiliare compresi nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica da inserire in appositi piani di vendita, secondo i criteri sotto indicati:

- a) alloggi in immobili ricompresi all'interno della fascia OMI B così come individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- b) alloggi in immobili ricadenti nelle fasce C, D ed E che al loro interno evidenziano requisiti di centralità in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, di servizi di trasporti urbani ed extraurbani, di collegamenti viari, di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali e terziarie, tali da incidere sulla valutazione OMI;
- c) alloggi presenti in immobili riconosciuti di interesse storico-culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di particolare valore architettonico o urbanistico a prescindere dalla fascia OMI di appartenenza;
- d) Nei programmi potranno essere ricompresi gli alloggi facenti parte di fabbricati interamente di proprietà degli enti gestori, a condizione che la propensione all'acquisto da parte dei relativi assegnatari risulti superiore al 50% a seguito di preliminare sondaggio a cura degli enti gestori;
- e) Nei programmi potranno essere ricompresi anche gli alloggi di proprietà degli enti gestori provenienti da precedenti piani di vendita e rimasti invenduti;
- f) Alloggi inseriti in fabbricati in totale locazione permanente per i quali comunque gli enti ritengono idoneo attivare procedure di alienazione per necessità economico finanziaria.

Sono fatte salve le richieste d'acquisto degli alloggi presentate dagli assegnatari, ai sensi dell'articolo 83 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7 del 22 ottobre 2018, entro la data di approvazione dei Piani di vendita degli alloggi di pregio e pertanto nei Piani di vendita non potranno essere compresi tali alloggi.

Gli alloggi per i quali siano presentate agli enti gestori richieste di acquisto *ex* articolo 83, comma, 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7/2018, nell'intervallo di tempo intercorrente tra la trasmissione dei Programmi di alienazione alla Regione e l'approvazione da parte dell'Amministrazione stessa,

dovranno essere stralciati dagli enti gestori dai Programmi di alienazione approvati e dovranno essere alienati in base alla disciplina vigente.

#### MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE DI ALIENAZIONE

Il costo degli alloggi è determinato dal valore OMI minimo aggiornato riferito ad ogni fascia.

**Al costo degli alloggi come sopra determinato, gli enti gestori possono applicare abbattimenti fino ad un massimo del 50%, in relazione alla categoria catastale dell'immobile, alle sue condizioni ed ai lavori sostenuti documentati, i cui criteri sono individuati con apposita deliberazione della Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare.**

I costi sostenuti dagli enti gestori negli ultimi dieci anni, per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione vengono aggiunti al costo degli immobili divisi per quote millesimali oppure vani convenzionali.

Per gli alloggi offerti in vendita, al prezzo disposto dagli enti gestori può essere aggiunto l'importo eventualmente ancora dovuto dagli assegnatari ai fini della regolarizzazione della loro posizione contabile.

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

#### SOGGETTI TITOLATI ALL'ACQUISTO E MODALITA' DI ALIENAZIONE.

Gli alloggi rientranti nei piani di alienazione sono previamente offerti in vendita agli assegnatari e ai sensi di quanto previsto dalla Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii., art. 48bis, comma 1 sexies, aggiunto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della legge regionale 23 novembre 2020, n. 16:

*“Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita, l'assegnatario o, su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare originario o ampliato ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, conviventi con l'assegnatario, nonché i parenti e gli affini dell'assegnatario fino al terzo grado. Nel caso di acquisto da parte dei soggetti diversi dall'assegnatario è riconosciuto, a pena di nullità dell'atto di acquisto, il diritto di abitazione vitalizio per l'assegnatario e per il relativo coniuge”*

Gli enti proprietari comunicano ai soggetti aventi diritto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

Gli aventi diritto, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, dovranno manifestare, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di procedere all'acquisto alle condizioni indicate dagli enti gestori.

I soggetti che acquistano l'alloggio possono alienarlo qualora siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo, fatto salvo il diritto di prelazione previsto dall'art. 48, comma 10bis, della citata Lr n.27/2006.

Ai sensi dell'art. 48bis, comma 1ter della l.r. n. 27/2006, così come modificato dall'articolo 22, comma 139, lettera c), della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, *“Gli enti gestori al fine di garantire un'ampia partecipazione alle procedure di alienazione garantiscono la possibilità per gli acquirenti di attivare procedure di acquisto rateali fino ad un massimo di anni trenta con un anticipo del 30 per cento”*.

E' comunque possibile prevedere da parte degli enti gestori, in accordo con gli assegnatari degli alloggi le seguenti ulteriori modalità di alienazione:

- a) pagamento in unica soluzione;
- b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 50 per cento del prezzo di cessione, cedibile opzionalmente ad istituti finanziari terzi con saldo anticipato dell'intero, con dilazione del pagamento della parte rimanente fino ad un massimo di 30 anni, così come verrà regolamentata dagli enti gestori, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo;
- c) pagamento immediato di una quota non inferiore al 40 per cento del prezzo di cessione, cedibile opzionalmente ad istituti finanziari terzi con saldo anticipato dell'intero, con dilazione del pagamento della parte rimanente fino ad un massimo di 20 anni, così come verrà regolamentata dagli enti gestori, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria e garanzia della parte del prezzo.

Gli enti gestori, nei confronti degli assegnatari che hanno manifestato l'intenzione all'acquisto nelle modalità di cui al paragrafo precedente ma che dimostrano difficoltà di accesso al sistema bancario, devono prevedere procedure di alienazione di tali alloggi inserendoli in un piano di gestione della locazione con patto di futura vendita, in attuazione dei commi 1bis 01 e 1bis 02 della l.r. n. 27/2006.

#### TUTELA DEGLI INQUILINI ASSEGNATARI NON ACQUIRENTI

Nel caso in cui nell'ambito del nucleo familiare esistano situazioni di estremo disagio ovvero vi sia presenza di malati terminali o portatori di handicap con invalidità pari a 2/3 la procedura di alienazione viene sospesa.

Nel caso in cui l'assegnatario ed il suo nucleo abbiano tutti un'età superiore ad anni 70 e non intendano, loro e i loro aventi causa, acquistare l'alloggio posto in vendita, gli enti gestori possono comunque vendere la nuda proprietà mediante bandi di vendita ad asta pubblica resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comuni, mediante pubblicazione in apposita sezione del sito dell'Ente proprietario e tempestivamente comunicati alla Regione per il medesimo fine, garantendo all'assegnatario e al proprio nucleo familiare come sopra individuato, pena la nullità dell'atto di compravendita, il diritto di abitazione.

#### PROCEDURA DI MOBILITA'

Ai sensi dell'articolo 48bis, comma 1bis0, della l.r. n. 27/2006, per i *“nuclei familiari i cui redditi risultino inferiori al limite fissato per la permanenza e non intendano procedere all'acquisto dell'immobile dovrà essere garantito, limitatamente al titolare e al suo nucleo familiare, in caso di attivazione di procedure di mobilità a seguito del mancato acquisto, un trasferimento, ove possibile, all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza, ovvero un alloggio insistente nello stesso quartiere o limitrofo. Gli enti gestori attivano tali procedure esclusivamente nella fase finale dei piani di vendita.”*

Gli alloggi resisi disponibili verranno venduti mediante bandi ad asta pubblica, resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comune, mediante pubblicazione in apposita

sezione sul 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 n. 33 del 14 marzo 2013 a cura degli Enti proprietari.

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.

## REINVESTIMENTO DEI PROVENTI

I proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi delle A.T.E.R., dovranno essere impiegati per la programmazione e attuazione di interventi riferiti alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, all'adeguamento e manutenzione degli alloggi stessi, fino a concorrenza del valore di ogni alloggio determinato ai sensi del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80.

La parte eccedente dei proventi da alienazione, derivante dalla differenza tra il valore dell'alloggio determinato ai prezzi OMI minimi e il valore determinato ai sensi della norma prima citata, potrà trovare destinazione nel risanamento economico-finanziario delle A.T.E.R., qualora necessario e le aziende predispongano adeguato piano di risanamento. La parte eccedente non utilizzata ai fini del risanamento, dovrà trovare destinazione nella realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, all'adeguamento e manutenzione degli alloggi stessi.

Le modalità di utilizzo dei proventi dovranno essere indicate negli stessi piani di alienazione oggetto di assenso da parte della Regione.

Nell'ambito dei generali poteri di vigilanza di cui all'articolo 15 della citata legge regionale n. 30/2002, la Regione verificherà l'utilizzazione delle risorse derivanti dalle vendite e i risultati conseguiti, anche acquisendo atti e disponendo ispezioni. Pertanto le A.T.E.R. dovranno fornire semestralmente adeguata rendicontazione dello stato delle alienazioni e utilizzo dei proventi derivanti dalle stesse.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE E REINVESTIMENTO

Il programma di alienazione e di reinvestimento relativo alle tipologie di immobili suindicate dovrà essere redatto secondo i modelli che saranno predisposti dalla Regione.

## TERMINE DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE

I programmi di alienazione formulati 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](mailto:ediliziaresidenziale@regione.lazio.legalmail.it).

Ai sensi dell'articolo 48bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii. comma 1, la Giunta regionale del Lazio, sentita la competente Commissione consiliare, approva, previa istruttoria e verifica di conformità alla presente disciplina da parte della competente Direzione regionale, i programmi di alienazione e reinvestimento dei proventi predisposti dagli enti gestori.

Gli Enti Gestori proprietari, entro 60 giorni dall'atto di approvazione della Regione, comunicano attraverso il proprio sito web e a mezzo raccomandata A.R. agli inquilini assegnatari le procedure di acquisto degli immobili.

*Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*