

REGIONE CAMPANIA Giunta Regionale - Seduta del 26 luglio 2002 - Deliberazione N. 3635 - Area Generale di Coordinamento Gestione del Territorio - **Direttive Regionali in materia di alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica. Legge 24 dicembre 1993, N. 560.**

**ALLEGATO**

---

**Oggetto: Direttive regionali in materia di alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica. Legge 24 dicembre 1993, n. 560.**

**A) Piani di vendita ex lege 560/93: obbligo di redazione; possibilità di modifiche ed integrazioni a seguito delle nuove disposizioni legislative.**

*L'obbligo a carico degli enti proprietari di immobili ERP di predisporre i piani vendita, ex comma 4 dell'articolo unico della legge 560/93, non è venuto meno anche alla luce della normativa ex art. 4, comma 2, della legge 30.04.1999 n. 136 che invece va ad incidere sulla quota minima di alienabilità del patrimonio già fissata al 50% e che, di conseguenza, può essere contenuta anche in misura inferiore al 50% con piena discrezionalità da parte degli Enti interessati.*

*Ovviamente la riduzione può anche riguardare i piani vendita già approvati, fatti salvi i diritti acquisiti dagli assegnatari ai quali già sia stata comunicata la volontà dell'Ente di procedere all'alienazione e sia stata manifestata la volontà all'acquisto da parte degli stessi. In proposito si rinvia a quanto sancito dall'art. 4 della legge 136/99 in ordine al diritto acquisito nella eventuale disposizione regionale di sospensione dei piani vendita nelle more del trasferimento dei poteri istituzionali.*

*Per quanto concerne la possibilità di revisionare i piani vendita già approvati, va evidenziata la natura essenzialmente programmatoria degli stessi, così come già chiarito dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30.06.1995 n. 341/Seg. Pubblicata sulla G.U. del 12.10.1995 n. 239.*

**B) Prezzi di cessione degli alloggi inseriti nei piani vendita: integrazione a seguito di interventi di manutenzione straordinaria.**

*L'art. 4, comma 4 della richiamata Legge 136/99, ha integrato la Legge 560 con il comma 10 bis, ai sensi del quale il prezzo di cessione, già determinato con le modalità di cui al comma 10, degli edifici inseriti nei piani vendita e per i quali l'Ente abbia già documentato o documenti la necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione di cui alle lettere b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5.08.1978 n. 457, è aumentato dei costi sostenuti per i suddetti interventi.*

*In relazione a quanto sopra ed al fine di assicurare un comportamento omogeneo da parte degli Enti gestori, si forniscono le seguenti indicazioni:*

- a) *non devono intendersi compresi nella fattispecie tutti gli interventi manutentivi relativi agli elementi essenziali afferenti l'abitabilità dell'alloggio, l'adeguamento a norme obbligatorie o di manutenzione ordinaria, che pur riconosciuti necessari dagli Enti Gestori già prima dell'adozione dei piani vendita, si sono protratti nel tempo per mancanza di finanziamenti o di risorse;*
- b) *vanno invece ricompresi tutti gli interventi non aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) dell'art. 31 della citata l. 457/78 a condizione che:*
  1. *dall'approvazione degli atti tecnici e di programmazione emerge "la documentata necessità".*
  2. *per gli interventi, sempre aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) ed eseguiti dal condominio di cui l'Ente è partecipe in quanto proprietario di alloggi a locazione la necessità va documentata con la decisione dell'assemblea condominiale dalla quale scaturisce l'obbligo per l'Ente alla contribuzione nella spesa per gli interventi;*

c) *in ordine alla possibilità di integrazione dei prezzi, a seguito del decorso temporale (anche con riguardo all'anticipo e alla rateizzazione previsti dal comma 12 della legge 560/93), essi vanno determinati con riferimento al prezzo globale risultante dalle maggiorazioni. La previsione degli interventi può riguardare solo gli alloggi le cui procedure di alienazione, che si intendono avviate dalla data di ricezione della proposta di vendita da parte degli Enti Gestori, siano state avviate dopo l'entrata in vigore della legge 136/99. Si ritiene, a discrezione dell'Ente Gestore, che in alternativa al recupero delle spese per manutenzione straordinaria si possa considerare la vetustà dalla data di ultimazione dei lavori. Per la definizione degli interventi di ristrutturazione, si fa riferimento a quanto previsto dall'art.31, lett. d, legge 457/8.*

**C) Destinazione dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi pubblici ai sensi della legge 560/93**

*In riferimento alla normativa vigente ed in particolare all'art. 6 comma 3 della legge 08.02.2001 n. 21, si ritiene che i proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi e dei cespiti, ad uso diverso di cui alla legge 560/93, debbano comunque essere utilizzati, per quanto possibile, ad incrementare e migliorare il patrimonio pubblico, pur tenendo presente il parziale utilizzo di tali risorse per una riduzione dei deficit finanziari degli Enti Gestori. Ciò potrà essere consentito, anche in attesa dell'auspicata riforma delle aziende di gestione, e sino a quando non si creino le condizioni per un equilibrio di bilancio nella gestione degli enti conseguente ad una graduale definizione della legislazione concernente le politiche gestionali, i canoni, il carico fiscale, la tassazione delle rendite.*

*A tale scopo, i proventi derivanti dalle cessioni degli alloggi di cui alla legge 560/93, potranno essere utilizzati nel seguente modo:*

- a) *per il reinvestimento in edifici e aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante realizzazione di nuovi alloggi (attraverso programmi di recupero, acquisto e costruzione), interventi di manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché per la realizzazione di opere di urbanizzazione socialmente rilevanti a beneficio di insediamenti di edilizia pubblica;*
- b) *il ricavato delle alienazioni ad uso diverso da quello abitativo, oltre che per le finalità di cui al punto precedente, può essere utilizzato anche per l'acquisto e la riqualificazione di unità immobiliare non abitative;*
- c) *per l'utilizzo dei proventi secondo le destinazioni di cui ai punti a) e b), gli Enti Gestori del patrimonio pubblico procedono direttamente, senza preventiva autorizzazione regionale, salvo l'obbligo di rendicontazione annuale al settore regionale competente entro il periodo indicato.*

*Il ricavato delle alienazioni, può essere, inoltre, utilizzato:*

- 1. *nella misura del 20%, senza specifica preventiva autorizzazione regionale, ma con rendicontazione annuale, da parte degli Enti gestori del patrimonio pubblico, per il ripiano di disavanzi finanziari opportunamente documentati;*
- 2. *nella misura massima di un ulteriore 10% oltre quanto previsto dal punto precedente e sempre per le stesse finalità, a condizione che, gli Enti Gestori richiedano alla Giunta regionale specifica autorizzazione adeguatamente motivata. L'ulteriore utilizzazione è subordinata all'autorizzazione regionale e sarà comunque, soggetta a rendicontazione.*

*Gli Enti Gestori per i quali, ai sensi dell'art. 2 comma 80 della legge 23.12.1996 n. 662, è stato dichiarato il dissesto finanziario, l'utilizzazione dei proventi di cui alla legge 560/93 è destinata principalmente al ripiano del deficit finanziario, attraverso il pagamento delle rate del mutuo concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti con la garanzia regionale.*

*Eventuali residui di somme eccedenti le finalità di cui al punto precedente, dovranno essere utilizzate dagli Enti interessati secondo quanto previsto dalle succitate disposizioni.*

**D) Modalità di determinazione del prezzo: integrazione dei commi 10, 10 bis e 11 della legge 560/93 introdotta dall'art. 43 della legge 23.12.2000 n. 388.**

*La Circolare del Ministero delle Finanze, 23.05.2001 n. 5, ha definitivamente chiarito la portata dell'art. 43 della legge 388/2000 in ordine alla possibilità data agli assegnatari di richiedere agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio (oggi Agenzia del demanio), secondo le procedure di cui alla legge 241/90 e D.M. 19.10.1994 n. 678, la rettifica in diminuzione della categoria catastale in presenza di palesi incoerenze con quelle attribuite.*

*La detta Circolare però non chiarisce se tale norma si coordina o sostituisce quella di cui al comma 11 della 560/93 (possibilità per l'assegnatario di richiedere all'UTE, oggi Agenzia del demanio, la valutazione del prezzo dell'alloggio) per cui si ritiene che le due previsioni siano entrambe applicabili e non sono tra loro incompatibili in quanto rispondono a due diverse finalità.*

*Infatti, il comma 11, prevede una vera e propria rideterminazione del prezzo di cessione, svincolata dal criterio della rendita catastale e affidata all'UTE (Agenzia del demanio), che farà riferimento a criteri diversi.*

*Nel nuovo procedimento, invece, il criterio della rendita è assunto e confermato e l'art. 43 prevede la richiesta di revisione della rendita catastale con procedure semplificate direttamente da parte dell'interessato (ovviamente la richiesta non può poggiare su motivazioni generiche, ma deve adeguatamente comprovare le difformità mediante puntuale individuazione di abitazioni analoghe iscritte con rendita inferiore). E' chiaro che, nella misura in cui l'assegnatario chiede la revisione della rendita, accetta il meccanismo di riferimento della stessa anche se ne chiede la rideterminazione.*

**E) Decorrenza del quinquennio ai sensi del comma 6 della legge 560/93 ai fini della vendibilità degli alloggi inseriti nei piani vendita.**

*Va chiarito, anche per agevolare piani di dismissioni che rispondano anche a requisiti di utilità economica per l'Ente, il problema della corretta individuazione dei soggetti titolari al trasferimento in ordine al quinquennio previsto dal comma 6 della 560/93.*

*Ciò soprattutto perché, nella regione Campania, c'è stato un pregresso ritardo nella definizione delle norme sulle assegnazioni alloggi ERP a seguito della Delibera del CIPE del 1981 e vi sono stati, in questi anni, diversi provvedimenti regionali di regolarizzazione che hanno riguardato molti dei cespiti inseriti nei piani vendita di cui alla 560/93.*

*Stante, ormai, l'unanime condivisione (tra l'altro anche la norma non si presta ad equivoci) che, nel caso di assegnatari legittimi, a prescindere dalla formalizzazione degli atti contrattuali in favore degli eredi o subentranti, a questi ultimi è riconosciuta la titolarità all'acquisto, va definita, per completezza di orientamento, la questione concernente i soggetti che, a seguito di norme regionali, abbiano ottenuto la regolarizzazione contrattuale.*

*In primo luogo va sottolineata la validità ex tunc dei provvedimenti di regolarizzazione, tanto è vero che una delle circostanze per l'ottenimento del beneficio è il "recupero, da parte dell'Ente gestore, dei canoni gravanti sull'alloggio" (art. 53 lettera b così come richiamato dalle disposizioni regionali in materia di regolarizzazione).*

*La norma cita espressamente i "canoni" e non l'"indennità d'uso", ed inoltre il secondo capoverso del terzo comma dell'art. 33 della Legge Regionale 18/97, la cui disciplina è richiamata ai fini dell'applicazione anche dalle norme successive, esplicitamente chiarisce che, per il disposto di cui alla lettera b dell'art. 53 della legge 457/78 i "canoni" pregressi da corrispondere, sono quelli previsti per l'Edilizia residenziale Pubblica. E' pur vero che si potrebbe obiettare che trattasi di una misura punitiva a fronte del comportamento comunque illegittimo tenuto dai richiedenti, ma ciò potrebbe essere riferito solo ai periodi di non occupazione dell'alloggio in sanatoria da parte dello stesso soggetto. Se, invece, coincide il periodo temporale di occupazione e la circostanza del "pagamento dei canoni" da parte del*

*soggetto istante, difficilmente potrebbe contestarsi il rapporto di locazione intercorso, seppur a seguito di una norma di regolarizzazione, tra l'Ente e il soggetto istante.*

*Pertanto, ad interpretazione del comma 6 della legge 560/93 e sempre in riferimento ai casi enunciati, si può ritenere che nei confronti dei soggetti, già regolarizzati a seguito dello speciale procedimento di cui alle normative regionali, il quinquennio va individuato tenendo conto:*

- a) del periodo di almeno 5 anni decorrente dal termine utile di occupazione fissato dal provvedimento legislativo regionale in base al quale la regolarizzazione è concessa:*
- b) dell'effettiva occupazione risultante dai documenti anagrafici o altri atti idonei a comprovare la presenza nell'alloggio per il periodo richiesto dal comma 6 della legge 560/93. Tale circostanza deve risultare inequivocabilmente dagli atti di ufficio e, ovviamente, a fronte del periodo dei cinque anni vi deve essere la corresponsione dei "canoni" a nome dell'istante e del convivente a cui l'istante possa legittimamente subentrare.*