

REGIONE ABRUZZO

LEGGE REGIONALE 21 maggio 2015, n. 10

Norme per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

(GU n.28 del 18-7-2015)

(Pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 20 del 3 giugno 2015)

ATTO DI PROMULGAZIONE N. 10

Visto l'art. 121 della Costituzione come modificato dalla Legge Costituzionale 22 novembre 1999 n. 1;

Visti gli artt. 34 e 44 del vigente Statuto regionale;

Visto il verbale del Consiglio Regionale n. 30/3 del 5.5.2015

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Promulga

la seguente legge e ne dispone la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

Art. 1

Oggetto

1. L'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica avviene attraverso Piani di Vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica che sono tesi esclusivamente a determinare:

- a. la razionale ed economica gestione dell'Edilizia Sociale;
- b. il rinnovo del parco alloggi di Edilizia Sociale;
- c. condizioni per la riduzione degli oneri gestionali del patrimonio di Edilizia Sociale.

2. Ai fini del comma 1, le Aziende territoriali di edilizia residenziale (ATER) e i Comuni della Regione, possono proporre o modificare, con aggiornamenti biennali, i Piani di Vendita del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà nella misura massima prevista dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive integrazioni e modificazioni.

3. I Piani di Vendita sono proposti dalla competente Direzione regionale alla Giunta regionale che li propone al Consiglio regionale per l'approvazione.

4. Possono essere inseriti nei Piani di Vendita esclusivamente gli alloggi costruiti o ristrutturati da almeno dieci anni, ricompresi in edifici integralmente di proprietà degli enti ovvero in edifici già in prevalenza ceduti in proprietà.

Art. 2

Alienazione degli alloggi

1. Dei Piani di Vendita è data equilibrata informazione ai portatori di interesse. L'alienazione degli alloggi siti in edifici a proprietà mista è prioritaria.

2. Gli Enti proprietari prioritariamente procedono all'alienazione degli alloggi inseriti nei Piani di Vendita in favore degli assegnatari degli stessi da almeno cinque anni o dei familiari conviventi, fatto salvo il diritto di abitazione in favore

dell'assegnatario, purché in regola con il pagamento dei relativi canoni di locazione.

3. Hanno diritto all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica gli assegnatari o loro familiari conviventi aventi i requisiti per la permanenza richiesti dall'articolo 25 della legge regionale 25 ottobre 1996, n. 96 (Norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione) e successive modifiche e integrazioni.

4. Al fine di pervenire alla vendita di tutti gli alloggi inseriti nell'edificio, sono applicati i seguenti criteri:

a. gli Enti proprietari favoriscono le procedure di mobilità consensuale tra gli assegnatari non interessati all'acquisto e altri assegnatari di unità abitative interessati all'acquisto delle unità abitative poste in vendita;

b. nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due o più proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni, caratteristiche e zone idonee alla composizione soddisfacente del nucleo familiare, si rimanda ad un provvedimento amministrativo, da approvarsi in sede deliberante nella commissione competente del Consiglio regionale, che stabilisce incentivi e sanzioni per giungere alla mobilità;

c. gli assegnatari che hanno perso il titolo al mantenimento dell'alloggio, purché in possesso dei requisiti di edilizia agevolata stabiliti dalla Regione, con regolamento da adottarsi entro sessanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, possono acquistare gli alloggi al momento che verranno posti a libero mercato con una riduzione del 10 per cento sul valore determinato a base d'asta pubblica.

5. Espletate le procedure dei commi 2 e 4 si procede alle alienazioni mediante procedure di rilevanza pubblica in conformità alle normative vigenti, ponendo a base d'asta il valore di mercato secondo il valore determinato dall'Agenzia del territorio e la valutazione dell'Osservatorio economico sull'edilizia.

6. È consentita, altresì, la vendita a valore di mercato, con le medesime procedure del comma 5, di interi fabbricati ad un unico acquirente nel rispetto dei seguenti criteri e procedure:

a. gli Enti Proprietari esplicitano una espressa motivata richiesta nei Piani di Vendita al competente Dipartimento della Giunta regionale;

b. gli alloggi ricompresi nel fabbricato sono liberi: a tal riguardo è consentito agli Enti di attuare le procedure di mobilità di cui al comma 4;

c. la valutazione del prezzo di vendita tiene conto di eventuali varianti in corso a strumenti urbanistici vigenti, compresi gli Accordi di Programma tra la Regione ed i Comuni interessati ai sensi degli articoli 8 bis e 8 ter della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo); in tale ultimo caso gli Accordi di Programma contengono la valutazione di eventuali alloggi sociali posti in permuta, la quantificazione delle opere di riqualificazione urbana poste a carico dell'acquirente;

d. la delibera della Giunta regionale di approvazione del Piano di Vendita definisce gli indirizzi attuativi.

7. Sono soggette ad alienazione con asta pubblica anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica assumendo come prezzo base il valore di mercato determinato dall'Ente proprietario, secondo criteri omogenei individuati dal Dipartimento regionale competente in materia di lavori pubblici.

Art. 3

Determinazione del prezzo di cessione ai soggetti assegnatari

1. Il prezzo di vendita di ciascun alloggio ai soggetti assegnatari e' costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a cento alla sua rendita catastale. E' possibile una riduzione del prezzo di cessione, cosi' determinato, nella misura del 20 per cento in ragione della obsolescenza dell'alloggio.

2. Il prezzo determinato ai sensi del comma 1 e' aumentato dei costi sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento o di ristrutturazione effettuati negli ultimi dieci anni.

3. Il prezzo di vendita puo' essere corrisposto:

a. in unica soluzione all'atto di acquisto con una riduzione del 10 per cento;

b. con il pagamento all'atto di acquisto almeno del 20 per cento e dilazione del pagamento della parte rimanente in non piu' di dieci anni, con l'applicazione di un interesse pari al tasso legale e previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

4. E' fatto salvo il diritto all'acquisto, alle condizioni previste dalle previgenti normative, da parte di coloro che, all'entrata in vigore della presente legge, hanno accettato il prezzo di cessione dell'alloggio.

Art. 4

Limiti al trasferimento di proprieta'

1. La proprieta' degli alloggi acquistati ai sensi della presente legge non puo' essere trasferita a nessun titolo, ne' su di essi puo' costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia stato pagato interamente il prezzo degli alloggi.

2. In caso di vendita degli alloggi, gli enti proprietari hanno diritto di prelazione.

3. Il diritto di prelazione si estingue con il versamento all'ente cedente, da parte dell'acquirente dell'alloggio venduto, di un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

4. Le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano agli alloggi acquistati ai sensi dell'articolo 2, comma 6.

Art. 5

Gestione e reimpiego dei proventi

1. I proventi delle vendite rimangono nella disponibilita' degli enti proprietari sul conto corrente di contabilita' speciale presso la sezione provinciale di tesoreria.

2. L'utilizzo dei proventi derivanti dai Piani di Vendita viene sottoposto annualmente dalle ATER e dai Comuni al Consiglio regionale per l'approvazione.

3. Le ATER programmano l'utilizzo dei proventi entro l'esercizio finanziario successivo all'incasso:

a. nella misura minima dell'80 per cento per la manutenzione degli alloggi nonche' per la realizzazione dei programmi finalizzati alla valorizzazione, riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico anche attraverso la compartecipazione a Programmi di Rigenerazione Urbana, che sono disciplinati dalla Giunta regionale con apposito provvedimento da approvare entro centosessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;

b. la parte residua puo' essere utilizzata per il ripiano dei

deficit finanziari delle ATER, desunti dai relativi bilanci.

4. I Comuni con popolazione superiore a tremila abitanti utilizzano i proventi per la realizzazione dei programmi finalizzati alla valorizzazione, riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico attraverso l'attuazione di Programmi di Rigenerazione Urbana di cui al comma 3.

5. I Comuni con popolazione inferiore ai tremila abitanti utilizzano i proventi prioritariamente per interventi di manutenzione straordinaria e recupero degli alloggi, il 20 per cento dei proventi puo' essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione nei quartieri dove sono localizzati immobili di Edilizia Residenziale Pubblica.

6. I proventi delle vendite di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa europea di servizi di interesse economico generale.

7. La Giunta regionale provvede alla verifica del rispetto della normativa europea di cui al comma 6.

Art. 6 Pubblicita'

1. Gli Enti proprietari adottano tutte le necessarie misure di pubblicita' sia dei Piani di Vendita che delle forme che disciplinano le modalita' di presentazione delle domande di acquisto.

Art. 7 Locazioni con patto di futura vendita

1. Gli alloggi in regime di canone concordato, costruiti con fonti di finanziamento regionale e/o con i proventi della legge 560/1993, gia' occupati da legittimi assegnatari ovvero da assegnare agli aventi titolo, possono essere ricompresi in un programma di locazione con patto di futura vendita. La durata della locazione non potra' essere inferiore a otto anni. I proventi derivanti dalle locazioni predette sono gestiti secondo il disposto di cui all'articolo 5. Agli stessi trovano applicazione i commi 6 e 7 del predetto articolo 5.

2. I programmi di cui al comma 1 contengono: l'individuazione degli alloggi, l'epoca di costruzione e il relativo stato di efficienza, il valore degli stessi, comprensivo delle parti comuni, determinato sulla scorta del costo dell'intervento costruttivo, dell'area, degli oneri di urbanizzazione e delle spese di attivazione, lo schema tipo di contratto proposto. I programmi di locazione con patto di futura vendita sono elaborati dagli Enti proprietari, sottoposti al parere obbligatorio non vincolante della Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare.

3. Alla sottoscrizione del contratto, subordinato alla insussistenza di condizioni di morosita' e alla previa risoluzione consensuale di precedente locazione, e' versata, dall'assegnatario promissario acquirente, una caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile pari al 5 per cento del prezzo di cessione. Per tutto il periodo della locazione, il canone e' versato con regolarita' ed e' imputato e riconosciuto come anticipazione versata sul prezzo di vendita nella misura del 90 per cento. Sono inoltre versati all'Ente proprietario ovvero assolti direttamente dall'assegnatario, tutti gli oneri accessori, come spese di condominio, di amministrazione e manutenzione straordinaria, di funzionamento dei servizi comuni, di imposte, tasse e simili. Non sono consentiti innovazioni o interventi edilizi che possono alterare la consistenza originaria dell'alloggio. Al termine della locazione, l'importo eventualmente a residuo, al netto della caparra confirmatoria e dei canoni versati, e' corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Sono altresì a carico

dell'acquirente le eventuali spese dell'atto.

4. In caso di morte dell'assegnatario, durante la locazione, possono succedere nei relativi diritti, inerenti l'alloggio, uno o piu' eredi, purché conviventi al momento del decesso. In mancanza della volontà di subentrare o succedere nei diritti predetti da parte degli eredi, il contratto si intende risolto senza che alcuno possa avanzare pretese né sulla caparra, né sui canoni in precedenza versati.

5. In caso di inadempimento del conduttore nel pagamento dei canoni e degli accessori durante la locazione, o del residuo importo ancora dovuto a fine locazione, si verifica la risoluzione del contratto. L'Ente proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce la caparra confirmatoria nonché i canoni in precedenza corrisposti per il loro intero importo.

Art. 8

Unicità della gestione

1. Per favorire l'unicità della gestione degli alloggi i Comuni possono trasferire gratuitamente la proprietà dell'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica alle ATER o viceversa nel rispetto della normativa europea sui servizi di interesse economico generale.

Art. 9

Abrogazione norme

1. È abrogata la legge regionale 19 dicembre 2001, n. 76.

2. Al comma 1 dell'articolo 36 della legge regionale 20 ottobre 1996, n. 96 (Norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione) le parole "15 aprile 2014" sono sostituite dalle seguenti: "28 febbraio 2015".

3. Alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 36 della L.R. 96/1996 le parole "15 aprile 2014" sono sostituite dalle seguenti: "28 febbraio 2015".

Art. 10

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo in versione telematica (BURAT).

La presente legge regionale sarà pubblicata nel "Bollettino Ufficiale della Regione".

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Abruzzo.

L'Aquila, 21 maggio 2015

D'ALFONSO

(Omissis).