

Schema di decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie in materia di procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla legge 25 maggio 2014, n. 80".

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IL MINISTRO PER GLI AFFARI REGIONALI E LE AUTONOMIE

Visto il decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015",

Visto in particolare l'articolo 3, comma 1, lettera a) del citato decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, che dispone che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali nonché degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560,

Visto altresì l'art. 3, comma 1, lettera b), capoverso 2 bis, del medesimo decreto che istituisce nello stato di previsione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un apposito Fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto da parte dei conduttori degli alloggi,

Ravvisata la necessità di individuare procedure e criteri di alienazione al fine di conseguire una razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ed una riduzione degli oneri a carico della finanza locale, garantendo comunque i diritti degli assegnatari,

Visto l'art. 4, comma 1, lettera f), della legge 5 agosto 1978 n. 457 che ha disposto la formazione e la gestione, in ciascuna regione, dell'"anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente di contributo statale",

Visto l'art. 12 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 che ha costituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti l'Osservatorio nazionale della condizione abitativa,

Visto il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni",

Vista l'intesa espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del.....

DECRETANO

Art. 1

Procedure di alienazione

1 I comuni, gli enti pubblici anche territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, al cui patrimonio di edilizia residenziale pubblica sia associata una aggiornata anagrafe degli assegnatari di cui all'art. 4, comma 1, lettera f), della legge 5 agosto 1978 n. 457, nel rispetto dei commi 3 e 4 del successivo articolo 2, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, procedono all'alienazione di unità immobiliari per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio. A tal fine gli enti proprietari predispongono, entro quattro mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto sulla G.U., specifici programmi di alienazione. I programmi, adottati secondo le procedure ed i criteri di cui al presente decreto, sono approvati dal competente organo dell'ente proprietario, previo formale assenso della regione. Decorso inutilmente il termine di

quarantacinque giorni, l'assenso della regione si intende reso. I programmi sono trasmessi al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e alla regione competente.

Sono fatti comunque salvi, i programmi di alienazione degli alloggi avviati, alla data di pubblicazione del presente decreto sulla G.U., in virtù di provvedimenti regionali.

2. I programmi di alienazione devono favorire prioritariamente la dismissione degli alloggi situati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50% e di quelli inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti. Possono essere inclusi nei programmi anche immobili classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/8 A/9, A/10, nonché locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., se l'alienazione di tali immobili è funzionale alle finalità complessive del programma. Per gli immobili classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/8 A/9, A/10, devono comunque ricorrere anche le condizioni di cui al successivo comma 3.

3. Dovrà essere favorita, altresì, la dismissione di quegli alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi da trasmettere alla regione competente.

4. I programmi di cui al comma 1, attuabili anche in più esercizi gestionali, saranno attivati mediante bandi di vendita ad asta pubblica, resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per comune, in apposita sezione del sito dell'ente proprietario dei beni e della pertinente regione.

5. Le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi, approvati a far tempo dalla data di pubblicazione sulla G.U. del presente decreto, restano nella disponibilità degli enti venditori e sono destinate, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, all'attuazione:

- di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, predisposto sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

- di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi.

I programmi di reinvestimento sono approvati dal competente organo dell'ente proprietario, previo formale assenso della regione. Decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni, l'assenso della regione si intende reso.

6. L'attuazione dei programmi di alienazione è tempestivamente comunicata alle competenti regioni anche ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e dell'anagrafe dei relativi assegnatari nonché della mutua cooperazione sui programmi di verifica del possesso dei requisiti e degli accertamenti conseguenti.

Art. 2

Criteri per l'alienazione

1. Il prezzo base da assumere nei bandi di vendita è determinato mediante perizia tecnica dal soggetto gestore assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare.

2. Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi nei programmi di alienazione adottati ai sensi del presente decreto in possesso dei requisiti di permanenza del sistema dell'edilizia residenziale pubblica fissati dalle vigenti normative regionali ed in regola con il pagamento dei canoni e delle spese, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto a seguito dell'espletamento delle procedure d'asta. La prelazione deve essere esercitata entro quarantacinque giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta pubblica.
- I programmi di cui all'art. 1, comma 1, devono comunque prevedere scadenze temporali compatibili con la concessione ai conduttori dei contributi in conto interessi di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), capoverso 2 bis, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.
3. Ciascun Ente proprietario, nell'ambito della predisposizione del programma, individua, qualora non disciplinata dalle normative regionali, le opportune misure per la salvaguardia dei diritti degli assegnatari che non intendono procedere all'acquisto e può prevedere una quota di alloggi all'uopo riservati, nonché attivare qualunque altra misura finalizzata al raggiungimento della suddetta finalità.
4. Nel caso di immobili fatiscenti e negli altri casi previsti dalla normativa regionale, gli enti proprietari possono procedere alla dismissione in blocco dell'edificio, purché sia assicurato un alloggio idoneo agli assegnatari in possesso dei requisiti.
5. Ai fini del trasferimento della proprietà dell'immobile, l'ente proprietario, qualora soggetto di diritto pubblico, individua, mediante apposito provvedimento, un funzionario che assume le funzioni di ufficiale rogante.
6. Le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del trasferimento della proprietà sono a carico degli acquirenti.
7. Le somme dovute a titolo di prezzo della vendita dovranno essere interamente versate agli enti proprietari contestualmente alla stipulazione del rogito di trasferimento della proprietà.
8. Gli effetti attivi e passivi delle compravendite avranno decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento.
9. Ciascun ente proprietario garantirà la piena proprietà e la legittima provenienza dei beni immobili ceduti.
10. Nella compravendita sarà compresa la comproprietà, pro-quota millesimale, delle parti comuni del fabbricato e l'area di sedime del fabbricato, tali per destinazione e per legge.
11. L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile soggiace all'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.
12. Gli esiti delle aste con i relativi importi di aggiudicazione sono pubblicati entro 30 giorni ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".
13. I soggetti di cui al punto 1 dell'art. 1 informano, entro il trenta maggio di ciascun anno, le rispettive regioni sulle attività poste in essere e sul relativo stato di attuazione secondo l'allegato schema A. Le regioni, entro il 30 luglio di ciascun anno, riferiscono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sullo stato di attuazione dei programmi di alienazione, sui proventi derivanti dalle vendite e sul loro reimpiego nonché sulle criticità emerse secondo l'allegato schema B.