

D.M. 24 febbraio 2015 recante: "Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 maggio 2015, n. 115.

(2) Emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

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'art. 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";

Vista la legge 24 dicembre 1993, n. 560, recante "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";

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";

Ritenuto, a seguito di approfondimenti, di apportare modifiche integrative al testo del decreto interministeriale oggetto dell'intesa espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 16 ottobre 2014 al fine di renderlo maggiormente rispondente alle esigenze degli assegnatari in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'edilizia residenziale pubblica fissati dalle vigenti normative regionali;

Vista l'intesa, condizionata all'accoglimento di alcune proposte emendative presentate dalla Conferenza delle regioni e delle province autonome e dall'Anci, espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 18 dicembre 2014.

Decretano:

Art. 1. Procedure di alienazione

1. I comuni, gli enti pubblici anche territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, 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 Gazzetta Ufficiale, 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 Gazzetta Ufficiale, 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/7, 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/7, A/8, A/9, A/10, devono comunque ricorrere anche le condizioni di cui al successivo comma 3 e vengono applicate le modalità di cui all'art. 2, comma 2.

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. Le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi, approvati a far tempo dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del presente decreto, restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinate, ai sensi dell'art. 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'art. 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.

5. 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, di cui all'art. 4, comma 1, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché della mutua cooperazione finalizzata alla verifica del possesso dei requisiti e degli accertamenti conseguenti.

Art. 2. Criteri per l'alienazione

1. Gli alloggi, rientranti nei programmi di alienazione di cui al presente decreto, ad esclusione di quelli classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, sono previamente offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'edilizia residenziale pubblica fissati dalle vigenti normative regionali ed in regola con il pagamento dei canoni e delle spese, al valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate secondo le normative vigenti al momento di definizione dell'offerta. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento, secondo quanto previsto dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560. Le Regioni e i comuni, sentiti gli enti proprietari, individuano gli immobili di edilizia sovvenzionata che saranno alienati con le modalità sopraindicate.

2. Gli alloggi classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, sono previamente offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'edilizia residenziale pubblica fissati dalle vigenti normative regionali ed in regola con il pagamento dei canoni e delle spese al valore determinato mediante perizia tecnica dal soggetto gestore, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle entrate - Osservatorio del mercato immobiliare.

3. Gli enti proprietari, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, comunicano agli assegnatari il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. Gli assegnatari entro il termine di sessanta giorni dalla comunicazione da parte dell'ente proprietario manifestano, a mezzo di raccomandata A.R., la volontà di procedere all'acquisto al prezzo comunicato.

4. I soggetti assegnatari che acquistano l'alloggio usufruendo dell'abbattimento del prezzo possono alienare l'immobile qualora siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.
5. Nel caso in cui l'assegnatario non intenda acquistare l'alloggio posto in vendita, l'ente proprietario verifica la disponibilità nel proprio patrimonio di un alloggio ubicato nello stesso comune, purché idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'attuale nucleo familiare dell'assegnatario in cui trasferire il medesimo, e si fa carico degli oneri relativi al trasferimento. Le Regioni e i comuni, sentiti gli enti proprietari, individuano le zone e gli alloggi verificandone l'idoneità a soddisfare le esigenze abitative degli assegnatari.
6. Qualora non sia possibile il trasferimento, in ragione della presenza nell'ambito del nucleo familiare di 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, l'assegnatario continua ad usufruire dell'alloggio già assegnatogli.
7. Gli alloggi resisi disponibili a seguito della procedura attivata ai sensi del comma 5 sono posti in vendita mediante bandi 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 competente regione.
8. 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) del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.
9. 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.
10. Le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del trasferimento della proprietà sono a carico degli acquirenti.
11. 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.
12. Gli effetti attivi e passivi delle compravendite avranno decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento.
13. Ciascun ente proprietario garantirà la piena proprietà e la legittima provenienza dei beni immobili ceduti.
14. 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.
15. L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile soggiace all'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.
16. 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".
17. I soggetti di cui al comma 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. 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 A.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.