



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

ORIGINALE di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 41 del Reg.	Oggetto: Approvazione Piano di Vendita alloggi ERP di proprietà comunale ai sensi della L.R. 21/05/2015, n. 10 "Norme per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".
Data 06/12/2016	

L'anno *DUEMILASEDICI* , il giorno *SEI* , del mese di *DICEMBRE* , alle ore *20:00* nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presente	Assente	CONSIGLIERI	Presente	Assente
STARINIERI GABRIELE	X		D'AMICO ROCCO	X	
DI FERMO GIANNI	X		COSTANTINI SIMONA	X	
NICCOLO' MARIO	X		CERRETANI ALBERTO	X	
MASCIOLI MARIA	X		GIOVANETTI REMO	X	
ACCIAVATTI ANTONIO	X		BUCCELLA CLAUDIO	X	
TESTI MARIA ELENA	X				

Assegnati n. 11

Presenti n. 11

In carica n. 11

Assenti n. 0

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Signor TESTI MARIA ELENA nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.
Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Generale Dr. DIODATI FRANCESCA . La seduta è pubblica.

Nominati scrutatori i Signori: NICCOLO' MARIO
COSTANTINI SIMONA
GIOVANETTI REMO

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

RILEVATO che in ordine alla presente proposta sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del D. L.vo n. 267/2000, come da allegato.

Illustra l'argomento l'Assessore MASCIOLI;

IL CONSIGLIO COMUNALE

EVIDENZIATA la preminente necessità per l'Ente di operare il riordino, la gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare in modo tale da addivenire ad una migliore economicità nell'impiego degli asset (cespiti immobiliari), ivi compresi quindi gli alloggi ERP a vario titolo pervenuti nella proprietà comunale, i quali rappresentano una cospicua parte del patrimonio e danno luogo a spese di gestione e manutenzione non controbilanciate dalle entrate derivanti dalla locazione degli stessi;

RICHIAMATI A RIGUARDO:

- la deliberazione n. 26 del 16/06/2016 ad oggetto "*Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nelle Legge n. 133/2008*" con la quale il Consiglio Comunale ha approvato tale ricognizione nell'unito elenco allegato A), individuando contestualmente il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016-2017-2018 nell'unito elenco allegato B) che prevede, tra l'altro, l'alienazione di n. 11 alloggi ERP e relative pertinenze per un importo complessivo di € 280.822,64 determinato a norma della Legge 560/93;

- la Legge 24/12/1993, n. 560 "*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*", nel testo in vigore costituito da unico articolato, che così dispone:

1.1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla [legge 6 marzo 1976, n. 52](#), a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della [legge 14 febbraio 1963, n. 60](#), e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con [decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2](#), come sostituito dall'articolo 1 della [legge 15 febbraio 1967, n. 42](#), della [legge 7 giugno 1975, n. 227](#), e della [legge 10 febbraio 1982, n. 39](#), e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della [legge 29 gennaio 1992, n. 58](#), sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla [delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica \(CIPE\) del 12 agosto 1992](#), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;

c) agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della [legge 21 ottobre 1950, n. 841](#), e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi;

d) [agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti].

2-bis. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, adibiti a uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le disposizioni degli articoli [38](#) e [40](#) della [legge 27 luglio 1978, n. 392](#), e successive modificazioni.

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo [18](#) della [legge 5 agosto 1978, n. 457](#), e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia fermo restando che gli alloggi di cui al comma 2, lettera a), possono essere venduti nella loro globalità. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

4-bis. Gli alloggi compresi nei piani di vendita di cui al comma 4 che si rendono liberi sono immediatamente segnalati dall'ente gestore al comune, che provvede all'assegnazione ai soggetti aventi diritto.

5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi ad eccezione degli alloggi di cui al comma 2, lettera a), i quali possono essere alienati a terzi purché all'assegnatario venga garantita la prosecuzione della locazione sulla base della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.

9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità a parità di prezzo nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della [legge 31 gennaio 1992, n. 59](#), che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni. Ai fini della cessione a terzi, sono assimilati agli alloggi di cui al presente comma gli alloggi di cui al comma 2, lettera a), che risultino liberi, i quali dovranno essere offerti prioritariamente agli enti locali.

10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1992, n. 359](#), e delle successive revisioni. 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. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

10-bis. In caso di necessità, documentata dall'ente gestore, 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 agosto 1978, n. 457](#), di edifici inseriti nei piani di vendita, il prezzo, determinato ai sensi del comma 10, è aumentato dei costi sostenuti per i suddetti interventi.

11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo. Se viene richiesta, da parte dell'acquirente, la rettifica della rendita catastale in diminuzione, a causa della comprovata difformità di tale rendita tra l'immobile richiesto in cessione ed altro di superficie e caratteristiche analoghe, ubicato nello stesso stabile o in altro ad esso adiacente, l'Ufficio del territorio dovrà provvedere all'eventuale rettifica entro novanta giorni dalla data di ricezione della richiesta.

12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di quelle di cui ai commi da 15 a 19, nonché i proventi dell'estinzione del diritto di prelazione richiamato al comma 25, destinati alle finalità indicate al comma 5, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari. Tali proventi sono contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio, comunque denominato, nella gestione speciale di cui all'articolo 10 del [decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036](#), e versati in un apposito conto corrente denominato «Fondi CER destinati alle finalità della [legge n. 560 del 1993](#), istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della [legge 26 aprile 1983, n. 130](#)».

14. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della [legge 27 luglio 1978, n. 392](#). Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla [legge 8 novembre 1991, n. 381](#). A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque

ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo [29, primo comma](#), della [legge 14 febbraio 1963, n. 60](#), purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della [legge 4 marzo 1952, n. 137](#), e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con [decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2](#), come sostituito dall'articolo [14](#) della [legge 27 aprile 1962, n. 231](#).

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo [28](#) della [legge 8 agosto 1977, n. 513](#), e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo [28](#) della [legge 30 dicembre 1991, n. 412](#), i commi da 2 a 5 dell'articolo [7](#) della [legge 23 dicembre 1992, n. 498](#), nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. È fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.

- la Legge Regionale 21/05/2015, n. 10 "Norme per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" (B.U.R.A. N. 20 Ordinario del 03/06/2015), nel testo in vigore, la quale dispone:

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 è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a cento alla sua rendita catastale. È possibile una riduzione del prezzo di cessione, così determinato, nella misura del 20 per cento in ragione della obsolescenza dell'alloggio.

2. Il prezzo determinato ai sensi del comma 1 è 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 può 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 più 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. È 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 proprietà.

1. La proprietà degli alloggi acquistati ai sensi della presente legge non può essere trasferita a nessun titolo, né su di essi può 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 disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità 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 nonché per la realizzazione dei programmi finalizzati alla valorizzazione, riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico anche attraverso la partecipazione 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 può 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 può 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 Pubblicità.

1. Gli Enti proprietari adottano tutte le necessarie misure di pubblicità sia dei Piani di Vendita che delle forme che disciplinano le modalità 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 n. 560/1993, già 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 potrà 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 morosità e alla previa risoluzione consensuale di precedente locazione, è 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 è versato con regolarità ed è 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, è 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 più 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. n. 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.

VISTO l'allegato "Piano di Vendita degli alloggi ERP" elaborato dal Settore III – "Servizio Urbanistica" in riferimento alle disposizioni normative statali e regionali anzidette, nonché sulla base del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2016-2017-2018 di cui all'Allegato B alla richiamata deliberazione di

Consiglio Comunale n. 26 del 16/06/2016, costituito da n. 11 alloggi e relative pertinenze siti in Via delle Monache/Via Barella, in Via Mercato ed in Via Guido Rossa;

DATO ATTO:

- che gli immobili ricompresi all'interno del suddetto Piano sono stati tutti costruiti/ristrutturati da oltre dieci anni e ricompresi in edifici integralmente di proprietà comunale ovvero in edifici già in prevalenza ceduti in proprietà, così come prescritto dall'art. 1, comma 4°, della richiamata L.R. 10/2015;

- che l'allegato Piano rispetta le norme inerenti la misura massima vendibile contenute nell'art. 1, comma 4°, della Legge 24/12/1993 n. 560, in quanto non supera la percentuale del 75% del patrimonio abitativo vendibile (prevedendo l'alienazione di n. 11 dei complessivi n. 22 alloggi ERP di proprietà comunale per una percentuale esattamente corrispondente al 50% del patrimonio);

- che relativamente agli immobili inseriti nell'allegato Piano, è già stata dichiarata la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune poiché specificamente inseriti nell'elenco denominato "Allegato A - *Ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 16/06/2016, esecutiva;

- che i corrispettivi delle previste vendite risultano determinati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 10°, della Legge 24/12/1993 n. 560, nonché dell'art. 3, comma 1°, della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10;

ATTESA la necessità di dare corso al Piano di Vendita dei suddetti alloggi in osservanza di quanto disposto dall'art. 1 commi 4°, 6°, 7° e 9° della Legge 24/12/1993 e dagli artt. 1 e 2 della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10;

CONSIDERATO che l'attuazione dell'allegato Piano di Vendita degli alloggi ERP salvaguarda comunque i diritti in capo agli assegnatari legittimi e che dovrà provvedersi, ove necessario, all'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 1, comma 9°, della Legge 24/12/1993 n. 560;

PRECISATO che nelle procedure di alienazione da attivarsi, una volta approvato dal Consiglio Regionale l'allegato Piano di Vendita, sarà data priorità agli inquilini che li occupano in possesso dei requisiti di cui alla Legge Regionale n. 96/96 e s.m.i. e che si dichiareranno disponibili all'acquisto con apposita comunicazione;

TENUTO CONTO, a tale riguardo ed in riferimento a quanto previsto dall'art. 1, comma 8°, della Legge 24/12/1993 n. 560, che è applicabile al caso il "*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Loreto Aprutino*", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 12/05/2015, e precisamente il relativo art. 5:

Art. 5 - Diritto di prelazione e offerta di vendita

1. I beni di cui al Piano per le alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con il Comune di Loreto Aprutino o con precedenti soggetti proprietari, in corso di validità, ovvero scaduti e non ancora rinnovati, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.

2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.

3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 2 mesi dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 30% del prezzo a titolo di anticipazione.

4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

5. I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3.

fatte salve le modalità di corresponsione del prezzo di vendita che restano, ovviamente, quelle disciplinate dall'art. 3, comma 3°, della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10;

VISTO l'art. 5 della L.R. 10/2015, il quale disciplina la gestione ed il reimpiego dei proventi delle vendite degli alloggi;

RAVVISATO in merito alla gestione e reimpiego dei proventi delle vendite di dover procedere, una volta verificata l'effettiva disponibilità all'acquisto da parte degli assegnatari degli alloggi interessati, a sottoporre alla Regione Abruzzo specifica proposta di programma di valorizzazione, riqualificazione ed incremento del patrimonio abitativo pubblico ai sensi dell'art. 5, comma 4°, della L.R. 10/2015;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera b) del D.lgs. 18/08/2000 n. 267, nel testo in vigore;

VISTI lo Statuto ed il regolamento di contabilità vigenti in questo Comune;

VISTI i pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 8 - contrari n. 1 (Giovanetti), resi per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- 1) La precedente narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) **APPROVARE**, per le motivazioni riportate in narrativa, il "*Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Loreto Aprutino ai sensi dell'art. 1 della L.R. 21/05/2015, n. 10*" di cui all'allegato "A" al presente atto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, dando atto che i corrispettivi delle previste vendite risultano determinati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 10°, della Legge 24/12/1993 n. 560, nonché dell'art. 3, comma 1°, della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10;
- 3) **DARE ATTO** che il Piano di Vendita sopra approvato rispetta le norme inerenti la misura massima vendibile contenute nell'art. 1, comma 4°, della Legge 24/12/1993 n. 560, in quanto non supera la percentuale del 75% del patrimonio abitativo vendibile (prevedendo l'alienazione di n. 11 dei complessivi n. 22 alloggi ERP di proprietà comunale per una percentuale esattamente corrispondente al 50% del patrimonio);
- 4) **SOTTOPORRE** alla Regione Abruzzo il Piano di Vendita approvato, per i provvedimenti di rispettiva competenza ai sensi dell'art. 1, comma 3°, della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10;
- 5) **RINVIARE** a successivo specifico atto l'iscrizione dei proventi della vendita degli alloggi nel Bilancio Pluriennale 2016-2018, da adottarsi al conseguimento del provvedimento regionale approvativo ai sensi della richiamata L.R. 10/2015;
- 6) **PROVVEDERE** alla pubblicazione nelle forme di legge del Piano di Vendita, unitamente alla presente deliberazione, per darne la più ampia conoscenza;
- 7) **PRECISARE** che le procedure di alienazione saranno avviate dopo la formale approvazione del Piano di Vendita da parte dell'organo regionale e che i prezzi di vendita saranno stabiliti in via definitiva secondo le disposizioni legislative vigenti al momento della cessione;
- 8) **DARE ATTO** che gli introiti derivanti dalle alienazioni degli alloggi ERP in questione rimarranno nella disponibilità del Comune sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria, essendo peraltro soggetti alla normativa europea di servizi di interesse economico generale, i quali potranno essere utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 della Legge Regionale 21/05/2015, n. 10 mediante previa proposta di programma di valorizzazione, riqualificazione ed incremento del patrimonio abitativo pubblico da sottoporsi all'organo regionale nei termini indicati in narrativa;
- 9) **DEMANDARE** al Responsabile del Settore III – "Servizio Urbanistica" la predisposizione di tutti gli atti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione;

Successivamente, stante l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 - contrari n. 1 (Giovanetti), resi per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

IL VICE PRESIDENTE

Testi Maria Elena

IL SEGRETARIO GENERALE

Francesca Diodati

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

**ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' TECNICA
della proposta n. 763 del 01/12/2016**

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Loreto Aprutino, li 01/12/2016

**IL DIRIGENTE
DI CARLO LUCIANO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Visto di Regolarità Contabile
IL DIRIGENTE / P.O.
SERVIZI ECONOMICI FINANZIARI
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE
della proposta n. 763 del 01/12/2016

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Loreto Aprutino, li 01/12/2016

IL DIRIGENTE
DI BATTISTA RANIERI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Nota di Pubblicazione

Il 19/12/2016 viene pubblicata all'Albo Pretorio la deliberazione di Consiglio numero 41 del 06/12/2016 con oggetto:

Approvazione Piano di Vendita alloggi ERP di proprietà comunale ai sensi della L.R. 21/05/2015, n. 10 "Norme per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

e vi resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in data : 06/12/2016

Data 19/12/2016

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Ferri Patrizia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.