

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

(approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 22.04.2013)

Art. 1

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, ed in particolare di quanto previsto dal d.lgs. 163/2006 e dal d.l. 351/2001 convertito nella legge 410/2001, disciplina le modalità, i criteri di trasparenza e le forme di pubblicità da adottare ai fini dell'alienazione dei beni immobili ad uso residenziale disponibili appartenenti al comune di Monte Porzio Catone, perseguendo l'obiettivo di semplificare le procedure di alienazione e riconoscere quindi le legittime aspettative all'abitazione da parte dei conduttori.

Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

Art. 2

Beni immobili alienabili

Sono alienabili:

- **i beni immobili ad uso residenziale** facenti parte del patrimonio disponibile del Comune già individuati ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge 133 del 6 giugno 2008;
- **i beni immobili ad uso residenziale** facenti parte del patrimonio disponibile che il comune di Monte Porzio Catone intendesse successivamente alienare, da individuarsi mediante deliberazione di Consiglio Comunale.

I beni oggetto del presente Regolamento vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 3

Competenze

La responsabilità del procedimento di cessione degli immobili ad uso residenziale rimane attribuita al competente Servizio Patrimonio che potrà avvalersi della collaborazione di strutture appositamente istituite, incardinate nella struttura organizzativa dell'Ente e dotate di adeguate figure professionali, nonché dell'eventuale supporto di strutture esterne per lo svolgimento di specifiche attività.

Art. 4

Determinazione del valore di cessione

La determinazione del valore di cessione degli immobili ad uso residenziale può essere effettuata dall'Agenzia del Territorio o da un professionista qualificato ed abilitato avente esperienza nel settore immobiliare o dall'Ufficio Tecnico del comune di Monte Porzio Catone.

Qualora si dovesse ricorrere ad un professionista esterno, lo stesso dovrà essere individuato con procedura competitiva.

La perizia dovrà essere redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni liberi aventi caratteristiche analoghe.

La perizia di stima deve contenere:

- una relazione tecnico descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso dell'immobile ad uso residenziale;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato.

Il valore di stima così determinato costituisce la base per le successive operazioni di alienazione.

La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 36 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima. Decorso tale termine il valore verrà aggiornato in base alle variazioni percentuali dei valori della **Borsa Immobiliare** intervenute negli ultimi tre anni.

Art. 5

Diritto all'acquisto

Hanno diritto all'acquisto degli immobili ad uso residenziale i seguenti soggetti:

1. GLI ASSEGNATARI ORIGINARI,
titolari del provvedimento d'assegnazione iniziale, tuttora nel possesso dei requisiti per il mantenimento dell'assegnazione di alloggio ERP;
2. GLI AVENTI CAUSA LEGITTIMI DEGLI ORIGINARI ASSEGNATARI,
che sono subentrati nell'assegnazione ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/99 alla data della stipula dell'atto di trasferimento degli alloggi dello Stato al comune di Monte Porzio Catone;
3. I LEGITTIMI ASSEGNATARI,
che hanno avuto l'assegnazione prima del trasferimento degli alloggi dallo Stato all'ATER della Provincia di Roma, a seguito di bando ERP;
4. I LEGITTIMI ASSEGNATARI,
che hanno avuto l'assegnazione successivamente al trasferimento degli alloggi dallo Stato al Comune di Monte Porzio Catone;
5. COLORO CHE HANNO OTTENUTO O RICHIESTO L'ASSEGNAZIONE IN REGOLARIZZAZIONE DELL'OCCUPAZIONE SENZA TITOLO (SANATORIA),
ai sensi delle seguenti leggi regionali: n. 33 del 26/06/87 art. 46 e succ. mod., n. 30 del 15/03/90, n. 18 del 04/04/00, n. 2 del 06/02/03 art. 98, anche se il procedimento non si è ancora concluso e a condizione che sussistano i presupposti ed i requisiti per la conclusione positiva del procedimento avviato;
6. I POSSESSORI ALLA DATA DEL 20/11/2006,
che, avendo presentato l'apposita istanza di assegnazione in regolarizzazione (sanatoria delle occupazioni senza titolo), risultavano in possesso dei requisiti richiesti in analogia a quanto previsto dall'art. 53 della L.R. 27/06, malgrado il procedimento non si fosse ancora concluso alla data del trasferimento degli alloggi dallo Stato al comune di Monte Porzio Catone. Ciò a condizione che sussistessero, alla stessa data di trasferimento, i presupposti ed i requisiti per la conclusione positiva della sanatoria. Tale condizione è finalizzata

esclusivamente all'acquisto dell'alloggio senza riconoscimento implicito di alcun titolo per una eventuale locazione laddove la cessione in proprietà non potesse aver luogo;

In luogo dell'avente titolo come sopra individuato, **la possibilità dell'acquisto è stata estesa a parenti ed affini**, (parenti del coniuge) fino al 4° grado.

La vendita ai sopra descritti familiari **potrà avvenire solo se esplicitamente richiesta dagli aventi titolo all'acquisto**. A questi ultimi, sempre previa esplicita richiesta, ed ai componenti del nucleo familiare inclusi nell'assegnazione, potrà essere riconosciuto il diritto di abitazione/usufrutto dell'alloggio.

Art. 6 **Diritto di opzione**

Il diritto di opzione è riconosciuto ai soggetti di cui all'art. 5 e deve essere esercitato **in modo incondizionato** entro 30 giorni dalla notifica della proposta di cessione da parte del Comune.

Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale offerte in opzione ai conduttori, determinato con le modalità previste dall'art. 4, si avvalgono della:

- **riduzione del 30%** sul prezzo di cessione delle singole unità immobiliari ad uso residenziale quale valorizzazione dello stato di immobile occupato;
- **ulteriore sconto del 10%**, applicabile nel caso di acquisto collettivo del 70% degli alloggi dell'unità condominiale, mediante cessione contestuale con unico rogito notarile.

La comunicazione di acquisto mediante mandato collettivo, con l'indicazione del soggetto incaricato e la sottoscrizione dei conduttori interessati, **deve pervenire entro 90 giorni dall'ultima notifica di proposta di cessione effettuata per ciascun immobile ad uso residenziale**.

I conduttori ultrasessantacinquenni o nel cui nucleo familiare siano compresi conviventi, legati da coniugio o rapporto di parentela in linea retta, portatori di handicap accertato ai sensi della legge 104/1992, possono esercitare il diritto d'opzione e prelazione con riferimento al solo diritto di usufrutto.

Art. 7 **Asta pubblica**

L'immobile ad uso residenziale viene ceduto attraverso asta pubblica allorquando il conduttore non abbia esercitato il diritto d'opzione ovvero lo abbia esercitato limitatamente al solo diritto di usufrutto. In questo ultimo caso la cessione attraverso asta riguarderà la sola nuda proprietà.

Il prezzo di cessione per il quale non è stata esercitata l'opzione costituisce la base d'asta.

Per le unità immobiliari ad uso residenziale libere, per le quali non si applica la procedura dell'art. 6, l'asta pubblica avviene sulla base del valore determinato ai sensi dell'art. 4, con esclusione delle riduzioni previste dall'art. 6.

Le aste sono adeguatamente pubblicizzate e pubblicate con le modalità previste dalle vigenti normative in materia. Con i singoli bandi vengono definiti tempi e modalità di svolgimento delle aste, nonché i soggetti ammessi a partecipare.

Qualora l'asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, ammettendo anche offerte al ribasso. Nel caso in cui il ribasso fosse maggiore di 1/3 della base d'asta, non si darà luogo all'aggiudicazione e l'immobile verrà mantenuto nella disponibilità del Comune. **Non possono essere ammessi alla gara e comunque non possono essere aggiudicatari dell'asta i soggetti che non sono ammessi a contrarre con la P.A. ovvero i soggetti che presentino offerta per persona da nominare.**

Art. 8

Diritto di prelazione

Nel caso in cui l'asta pubblica venisse aggiudicata ad un valore inferiore al valore per il quale il conduttore aveva rinunciato al diritto d'opzione, allo stesso verrà proposto l'esercizio del diritto di prelazione sull'acquisto alle stesse condizioni scaturite in sede di gara.

Il diritto di prelazione, riconosciuto ai soggetti di cui all'art. 5, deve essere esercitato entro 30 giorni dalla notifica dell'avvenuta aggiudicazione dell'asta.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione l'immobile ad uso residenziale sarà ceduto all'aggiudicatario dell'asta.

Art. 9

Contratto di cessione

Il contratto di cessione dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione del Comune o del soggetto delegato. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara in caso di asta pubblica o in applicazione degli articoli 4 e 6 nel caso di cessione diretta al conduttore, non oltre la data di stipulazione del contratto.

In ogni caso, qualora decorsi 90 giorni dall'invito alla stipula l'acquirente non perfezioni l'acquisto, lo stesso sarà ritenuto rinunciatario. Se l'acquirente era stato individuato a seguito di asta pubblica, l'invito all'acquisto viene trasferito ad altro concorrente secondo l'ordine di graduatoria, se l'acquirente rinunciatario era il conduttore dell'immobile ad uso residenziale si bandisce asta pubblica. In questo ultimo caso è comunque esclusa la possibilità per il conduttore d'esercitare il diritto di prelazione.

Per un periodo di tempo di 5 anni dalla data di stipulazione del contratto, l'alloggio acquistato non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento. Questo divieto non si applica agli immobili liberi ceduti mediante asta pubblica.

Art. 10

Rateazioni, finanziamenti ed agevolazioni

Su richiesta del conduttore acquirente il termine per la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà può essere dilazionata fino ad un massimo di 24 mesi. In questo caso, entro i termini previsti dall'art. 9, andrà stipulato un preliminare di compravendita con la contestuale corresponsione del 40% del prezzo stabilito, un ulteriore 30% andrà corrisposto entro i successivi 12 mesi ed il saldo alla stipula del definitivo. Gli importi corrisposti successivamente al preliminare saranno incrementati in misura percentuale corrispondente al vigente tasso d'interesse legale.

Qualora il conduttore intenda procedere all'acquisto attraverso l'assunzione di un mutuo, il Comune autorizza la preventiva iscrizione d'ipoteca legale sull'immobile ad uso residenziale oggetto di cessione ed i termini previsti dall'art. 9 sono prorogati di 60 giorni. In caso di acquisto mediante assunzione di mutuo è esclusa la possibilità di avvalersi della proroga dei termini prevista dal primo capoverso del presente articolo.

Art. 11

Diritto di locazione

È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, inferiore ad € 19.000,00, che non

intendessero esercitare il diritto d'opzione, al rinnovo del contratto (*ex lege* 431/1998) di locazione per un periodo di cinque anni con decorrenza dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto d'opzione, **rinnovabile per una sola volta per ulteriori tre anni a richiesta del conduttore.**

Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità indicate nel precedente comma, è pari a € 22.000,00.

Il diritto di locazione è altresì riconosciuto ai soggetti con regolare titolo di possesso conseguito dal **1 gennaio 2004 in poi.**

In questo caso gli interessati, entro lo stesso termine fissato per l'esercizio del diritto d'opzione, comunicano la volontà di rinnovare il contratto di locazione.

Nel bando d'asta per la cessione dell'immobile dovrà essere richiamato l'avvenuto rinnovo del contratto di locazione. A conclusione dell'asta pubblica è comunque fatto salvo il diritto di prelazione del conduttore **da esercitarsi entro i termini di cui all'art. 8.**

Coloro che avessero optato per il rinnovo del contratto di locazione potranno comunque concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica **ove posseggano i requisiti previsti.**

Art. 12 **Norma di rinvio**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento si rinvia al dettato del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge n. 410 del 2001, e s.m.i. ed ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico nonché, in relazione alle procedure di asta pubblica, a quanto previsto dal d. lgs. N. 163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

