

Serie Ordinaria n. 26 - Martedì 23 giugno 2015

D.g.r. 19 giugno 2015 - n. X/3737
Definizione dei criteri regionali per l'assenso ai programmi di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica predisposti ai sensi del decreto interministeriale 24 febbraio 2015 (art. 1, c. 1)

LA GIUNTA REGIONALE

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 il decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 115 del 20 maggio 2015, relativo alle procedure di alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica;

Richiamate:

- la legge regionale n. 27 del 4 dicembre 2009 «*Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica*», Titolo IV «*Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio*»;
- la legge regionale n. 24 del 5 agosto 2014 «*Assessment al bilancio 2014-2016 - I Provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali*», articolo 14 «*Misure straordinarie a supporto del risanamento aziendale di ALER Milano*»;
- la d.c.r. del 30 luglio 2014, n. 456 «*Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014 - 2016*»;
- la d.g.r. del 6 febbraio 2015, n. X/3122 «*Direttive alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'anno 2015*»;

Rilevato che, ai sensi del suddetto decreto interministeriale:

- gli enti proprietari predispongono, entro quattro mesi dalla

data di pubblicazione del citato d.i., specifici programmi di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

- i programmi di alienazione e reinvestimento sono approvati dal competente organo dell'ente proprietario, previo formale assenso della regione, da fornire obbligatoriamente entro il termine di quarantacinque giorni, trascorsi i quali l'assenso della regione si intende reso;
- sono fatti comunque salvi i programmi di alienazione degli alloggi avviati, alla data di pubblicazione del suddetto decreto sulla Gazzetta Ufficiale, ai sensi della legislazione regionale richiamata;
- i programmi approvati sono trasmessi al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e a Regione Lombardia;

Ritenuto necessario individuare i criteri che dovranno essere rispettati dai programmi di alienazione predisposti sulla base del citato decreto affinché Regione Lombardia esprima formale assenso preliminare all'approvazione da parte del competente organo dell'ente proprietario, attraverso l'allegato A) «*Criteri regionali per i programmi di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica predisposti ai sensi del decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 (art. 1, c. 1)*»;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

per le ragioni indicate in premessa che qui s'intendono integralmente riportate:

1. di approvare l'allegato A) «*Criteri regionali per i programmi di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica predisposti ai sensi del decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 (art. 1, c. 1)*» alla presente d.g.r., parte integrante e sostanziale della stessa;

2. di confermare che sono fatti comunque salvi i programmi di alienazione degli alloggi avviati, alla data di pubblicazione del suddetto decreto sulla Gazzetta Ufficiale, in virtù del titolo IV della l.r. 27/09 e dell'art. 14 della l.r. 24/14;

3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia e sul sito internet della Direzione generale Casa, housing sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi

ALLEGATO A

**CRITERI REGIONALI PER I PROGRAMMI DI ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI ERP
AI SENSI DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 24 FEBBRAIO 2015 (ART. 1, C. 1)**

Il decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 (art. 1, c. 1) prevede che gli enti proprietari di edilizia residenziale pubblica possano predisporre specifici programmi di alienazione, entro quattro mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio e che siano fatti comunque salvi i programmi di alienazione già autorizzati sulla base della l.r. 27/2009.

Con il presente documento, sono stabiliti i requisiti che i programmi di alienazione predisposti sulla base del citato decreto dovranno avere affinché Regione Lombardia esprima l'assenso preliminare all'approvazione da parte del competente organo dell'ente proprietario (art. 1, c. 4).

Per ogni ulteriore dettaglio non specificato nel presente documento, si rimanda al citato decreto interministeriale.

1) COERENZA CON I PROGRAMMI REGIONALI

I programmi di alienazione presentati ai sensi del citato decreto interministeriale devono tener conto degli indirizzi strategici previsti nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014/2016 ed in particolare:

- deve essere finalizzato all'adeguamento dell'offerta abitativa alla nuova dinamica della domanda;
- deve servire per la riqualificazione, in particolare, del patrimonio ad oggi non utilizzato;
- deve favorire la semplificazione dei processi di gestione del patrimoni di erp.

2) TIPOLOGIA DI ALLOGGI ALIENABILI

Gli enti proprietari possono prevedere di alienare alloggi attualmente assegnati ad inquilini solo se trattasi di:

- a) Alloggi in condomini misti ove l'ente proprietario detenga una quota millesimale inferiore al 50%;
- b) Alloggi inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica in aree prive di servizi e/o immobili fatiscenti;
- c) Alloggi per cui gli oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi.

Nel programma di alienazione possono essere inseriti 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., solo se l'alienazione di tali immobili è funzionale alle finalità complessive del programma e gli oneri di manutenzione e/o ristrutturazione sono dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi da trasmettere a Regione Lombardia.

3) VINCOLI SUGLI ALLOGGI ALIENABILI

Gli alloggi da alienare non possono superare la percentuale del 20% del patrimonio posseduto alla data stabilita dalla l.r. 27/09, art. 46, comma 1 (28 novembre 2007). Nel computo della percentuale sono ricompresi gli alloggi già eventualmente autorizzati ai sensi del titolo IV della l.r. 27/09 e dell'art 14 l.r. 24/14. Gli alloggi che saranno alienati ai sensi del citato decreto interministeriale concorreranno alla suddetta quota stabilita dalla legislazione regionale.

Tale numero di alloggi dovrà essere certificato dall'ente proprietario e potrà essere superato solo qualora non consenta l'alienazione di nemmeno un intero edificio.

I programmi non possono comunque interessare alloggi che abbiano ricevuto finanziamenti regionali negli ultimi 8 anni.

4) MODALITÀ DI CALCOLO DEL VALORE DI ALIENAZIONE

Sulla base del citato decreto, sono definite due diverse modalità di calcolo:

- Alloggi ad esclusione di quelli classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10 e dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali e artigianali, ecc.
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.
- Alloggi classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10 e locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali e artigianali, ecc.
Valore determinato mediante perizia tecnica dal soggetto proprietario, 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'Agenda delle entrate - Osservatorio del mercato immobiliare.

5) MODALITÀ DI ALIENAZIONE

Entrambe le tipologie di alloggi sono prioritariamente offerte 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, attraverso atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario contenente il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'ente proprietario verifica la volontà dell'assegnatario di procedere all'acquisto al prezzo comunicato.

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.

Gli alloggi resisi disponibili a seguito di procedure di mobilità sono posti in vendita mediante bandi ad asta pubblica. 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.

6) TUTELA DEGLI INQUILINI ASSEGNATARI NON ACQUIRENTI

L'inquilino non interessato all'acquisto dell'alloggio ha diritto alla mobilità in un alloggio ubicato nello stesso comune idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'attuale nucleo familiare.

Nel caso in cui, nell'ambito del nucleo familiare siano presenti assegnatari di età superiore a 70 anni, malati terminali o portatori di handicap, l'assegnatario continua ad usufruire dell'alloggio assegnatogli.

Gli oneri relativi al trasferimento sono comunque a carico dell'ente proprietario.

Ogni eventuale e necessario processo di mobilità deve essere descritto all'interno del programma di alienazione.

7) REINVESTIMENTO DEI PROVENTI

Le risorse derivanti dall'alienazione restano nella disponibilità degli enti proprietari e devono essere destinate all'attuazione di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, secondo i criteri stabiliti dall'art. 4 della Legge n.80/2014, oppure all'acquisto o, in mancanza di adeguata offerta di mercato, alla realizzazione di nuovi alloggi.

I proventi sono destinati a tali interventi in misura non inferiore all'85% degli stessi, escluse tasse e imposte e altri oneri, fatta salva la necessità di approfondimenti in merito alle restanti voci.

8) TERMINE DI PRESENTAZIONE

I programmi di alienazione, predisposti ai sensi del presente decreto e corredati dal programma di reinvestimento e dalla descrizione di eventuali necessarie mobilità degli attuali assegnatari, devono essere inviati attraverso PEC a Regione Lombardia, all'indirizzo casa@pec.regione.lombardia.it, entro il 20 agosto 2015 (almeno 30 gg. prima della data di scadenza per l'approvazione dei programmi prevista dal decreto interministeriale).

I programmi di alienazione e la relativa documentazione, qualora sia possibile, devono essere sottoscritti elettronicamente o digitalmente.

Successivamente all'istruttoria dei programmi presentati, l'assenso regionale verrà comunicato formalmente all'ente proprietario attraverso comunicazione PEC a firma del dirigente responsabile.

9) MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI

I soggetti proprietari, entro il trenta maggio di ciascun anno, informano Regione Lombardia sull'avanzamento del programma rispetto

Serie Ordinaria n. 26 - Martedì 23 giugno 2015

alle unità abitative alienate, ai proventi, al loro reimpiego e alle criticità emerse, sulla base delle informazioni contenute nell'allegato al decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 "Stato Attuazione programmi alienazione patrimonio edilizia residenziale pubblica".

10) INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento di cui all'espressione dell'assenso ai programmi di alienazione predisposti secondo il decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 (art. 1, c. 1) è il Dirigente pro-tempore della Struttura Sviluppo del sistema di edilizia residenziale pubblica della Direzione Generale Casa, Housing sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese.

Qualsiasi informazione può essere richiesta presso la D.G. Casa, Housing sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese a:

Andrea Ghirlanda Tel. 02.6765.3175 andrea_ghirlanda@regione.lombardia.it

Marina Paleari Tel. 02.6765.2877 marina_paleari@regione.lombardia.it