

Linee guida per la redazione dei Programmi di Alienazione e di Reinvestimento per la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)

Ambito di applicazione

1. Le presenti Linee guida si applicano a tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) così come definiti dagli artt. 1 e 2 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii. (in seguito **Regolamento**). Con le presenti Linee guida la Regione Campania intende fornire un ausilio alla redazione dei Programmi di Alienazione e di Reinvestimento che i Comuni e gli Enti proprietari devono predisporre per procedere alla vendita di alloggi ERP per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio, in coerenza con la programmazione regionale finalizzata ad assicurare lo sviluppo del servizio pubblico, per soddisfare il fabbisogno abitativo e nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazione e reinvestimento. Le linee guida intendono assicurare principi di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, utilizzando criteri volti ad accelerare i tempi e a rendere più snelle le procedure di alienazione, conformemente a quanto stabilito dalla disciplina normativa vigente in materia.
2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente regolati dalle presenti Linee guida, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, ovvero alla Legge 560/1993, alla Legge 133/2008, alla Legge 80/2014 (conversione del D.L. 47/2014), al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 24/02/2015.

Programmi di alienazione: beni da alienare

3. I Programmi di Alienazione devono favorire prioritariamente la dismissione degli immobili:
 - a. situati nei condomini misti;
 - b. inseriti in situazioni estranee all'Edilizia Residenziale Pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti;
 - c. il cui stato di degrado comporti oneri di manutenzione e/o ristrutturazione non sostenibili da parte dell'ente proprietario sulla base di una stima documentata;
 - d. collocati in edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del Comune di proprietà.
4. È fatto obbligo di inserire nei Programmi di alienazione tutti gli alloggi situati in condomini misti nei quali la proprietà pubblica sia inferiore al 50%. Nel caso in cui l'assegnatario non intenda acquistare l'alloggio posto in vendita, l'Ente Proprietario, attiva le procedure di cui al successivo punto 29.
5. L'alienazione può riguardare anche immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., qualora l'alienazione di tali immobili sia funzionale alle finalità complessive dei programmi.
6. Gli Enti proprietari di alloggi ERP sono tenuti, ai sensi dell'art.7 del Regolamento, ad alimentare l'Anagrafe del Patrimonio abitativo ERP. Tale adempimento sarà condizione obbligatoria per procedere alla vendita di alloggi ERP secondo specifici Programmi di Alienazione e di Reinvestimento, redatti in attuazione delle presenti Linee Guida. Nelle more dell'attivazione della suddetta Anagrafe sulla Piattaforma telematica, gli Enti proprietari di alloggi ERP, che intendano procedere alla vendita, sono tenuti a comunicare preliminarmente alla Regione il numero totale di alloggi Erp di proprietà, a mezzo pec all'indirizzo dg5009.uod03@pec.regione.campania.it.
7. Il numero di alloggi alienabili da parte dei singoli Enti proprietari non potrà essere superiore al 75% del numero totale di alloggi ERP di proprietà risultante dall'Anagrafe del Patrimonio abitativo ERP o comunicati a mezzo pec. La base per il calcolo del numero di alloggi ERP alienabili da parte dei singoli Enti proprietari con eventuali successivi programmi di alienazione dovrà tener conto delle alienazioni già avvenute ai sensi delle presenti Linee Guida, a meno che l'Ente proprietario non abbia provveduto a ripristinare il numero totale degli alloggi Erp iniziali mediante il recupero, la realizzazione o l'acquisto di nuovi alloggi Erp.

8. Sono fatti salvi i Programmi di Alienazione avviati alla data di entrata in vigore del Regolamento (28.10.2019) (si intendono avviati i programmi approvati dalla Regione, per i quali ci sia stata almeno la comunicazione dell'Ente proprietario della volontà di procedere all'alienazione con indicazione del prezzo di vendita).
9. Sono esclusi dalla vendita gli alloggi e gli immobili realizzati da meno di dieci anni, con riferimento alla data di emissione del certificato di ultimazione/collaudato, ad eccezione degli alloggi realizzati nell'ambito di programmi di sostituzione degli alloggi E.R.P. esistenti, che possono essere offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi preesistenti, in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 11, al valore determinato al punto 12 ad eccezione della decurtazione della vetustà e in ogni caso in funzione della nuova rendita catastale.
10. Il programma di alienazione deve essere corredato da:
 - relazione dimostrativa della coerenza del programma di cessione con le finalità delle leggi vigenti in materia di politiche abitative e con gli obiettivi della programmazione regionale;
 - determinazione dei criteri di priorità seguiti nell'individuazione del patrimonio da alienare;
 - elenco dei fabbricati o porzioni funzionali di essi da cedere, con l'indicazione per ogni alloggio delle relative caratteristiche tecniche, consistenze catastali, prezzo di cessione e valore di mercato in conformità rispettivamente ai successivi punti 12 e 13;
 - elenco degli assegnatari che abbiano i requisiti di cui al successivo punto 11;
 - relazione attestante lo stato di attuazione dei Programmi di Alienazione in corso e fatti salvi ai sensi del precedente punto 8.

Titolo di acquisto

11. Hanno titolo all'acquisto dell'alloggio ERP l'assegnatario e i componenti del proprio nucleo familiare, individuati all'articolo 8 del Regolamento, i quali conducano lo stesso a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte di uno dei componenti del nucleo familiare è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

Prezzo e modalità di vendita

12. Gli alloggi ERP rientranti nei Programmi di Alienazione devono essere previamente offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi, in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica di cui agli articoli 9 e 28 del Regolamento, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle eventuali sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile 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 (1%) per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento (20%).
13. Gli immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., sono previamente offerti in vendita agli assegnatari/affittuari dei medesimi, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle eventuali sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile 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 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle entrate - Osservatorio del mercato immobiliare.
14. Per gli alloggi ERP e per gli immobili realizzati ai sensi del titolo VIII della legge 14 maggio 1981, n.219 ss.mm.ii., il valore, così come determinato rispettivamente ai precedenti punti 12 e 13, sarà ridotto della somma derivante dalla capitalizzazione dei canoni corrisposti dagli assegnatari e dagli affittuari a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 17 maggio 1999, n.144. Inoltre, sarà prevista la detraibilità dal valore di riscatto dell'alloggio, in misura non superiore all'80%, delle spese documentate

successive al 22 maggio 1999, per riparazioni e manutenzioni straordinarie, eventualmente sostenute dall'assegnatario. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 21 bis D.L. 244/95 convertito nella legge 341/95 così come integrato dall'art. 5 comma 3 della legge 148/2005 di conversione del Decreto n. 86/2005 (*in riferimento ai prefabbricati costruiti in Campania ai sensi del D.L.75/1981*)¹.

15. Nel caso che sugli immobili posti in vendita l'Ente proprietario abbia effettuato interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione, di efficientamento energetico e/o adeguamento sismico nei cinque anni precedenti il rogito di trasferimento, il prezzo di vendita degli alloggi ERP, calcolato ai sensi dei punti precedenti, è aumentato dei costi sostenuti dall'Ente proprietario per i suddetti interventi relativamente al singolo alloggio, obbligatoriamente documentati. Non devono intendersi compresi nella fattispecie tutti gli interventi manutentivi relativi agli elementi essenziali afferenti all'abitabilità dell'alloggio, l'adeguamento a norme obbligatorie o di manutenzione ordinaria, anche se riconosciuti necessari dagli Enti Gestori già prima dell'adozione dei Piani Vendita e che si sono protratti nel tempo per mancanza di finanziamenti o di risorse.
16. Nella compravendita sarà compresa la comproprietà, pro-quota millesimale, delle parti comuni, tali per destinazione e per legge.
17. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto per ogni immobile un fascicolo contenente tutta la documentazione necessaria e propedeutica alla vendita, aggiornata e concernente il suo stato di fatto e di diritto.
18. Le somme, dovute a titolo di prezzo della vendita, dovranno essere interamente versate agli enti proprietari contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà, su un conto corrente dedicato avente ad oggetto "*Proventi alienazione alloggi*". Al fine agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli aventi titolo, saranno stipulate apposite convenzioni con Istituti di credito per la concessione di mutui ipotecari a tasso agevolato.

Programmi di reinvestimento

19. I proventi, derivanti dall'alienazione degli immobili di E.R.P. inseriti nei Programmi di Alienazione, nonché quelli relativi all'estinzione del diritto di prelazione di cui al comma 31 dell'art. 29 del Regolamento, restano nella disponibilità degli Enti Proprietari e sono destinati all'attuazione di Programmi di Reinvestimento ad eccezione dei proventi derivanti dalla vendita degli immobili di cui al precedente punto

¹ D.L. 23 giugno 1995, n. 244 Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse, nonché disposizioni in materia di lavoro e occupazione. Art. 21-bis (Trasferimento di alloggi). "1. *Gli alloggi prefabbricati costruiti dalla Stato nei territori dei comuni della Campania e della Basilicata, ai sensi del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, sono ceduti in proprietà, a titolo gratuito, insieme alle parti comuni, a coloro che ne hanno avuto formale assegnazione, ancorché provvisoria. ((Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche agli alloggi prefabbricati che siano stati realizzati con parziale ricorso a tecniche di edilizia tradizionale, fatta salva la facoltà del comune cedente di determinare un prezzo di cessione commisurato agli eventuali oneri di manutenzione sostenuti.))* 2. *All'assegnatario è equiparato l'eventuale subentrante per legittimo titolo.* 3. *Le domande per ottenere la cessione in proprietà degli alloggi di cui al comma 1 debbono essere presentate dagli interessati all'ufficio del territorio dall'Amministrazione finanziaria della provincia territorialmente competente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.* 4. *Esaminata la domanda ed acquisita la documentazione dai competenti uffici, il responsabile dell'ufficio del territorio stipula nei successivi tre mesi dalla presentazione della domanda stessa l'atto di cessione in proprietà dell'immobile assegnato a ciascun avente diritto.* 5. *Gli alloggi ceduti in proprietà agli aventi diritto devono conservare, a pena di nullità dell'atto di cessione, la loro destinazione abitativa, non sono cedibili in locazione, permuta, usufrutto o comodato e non sono alienabili per venti anni a decorrere dalla data di accatastamento.* 6. *Il divieto di cui al comma 5 non si applica qualora il contratto sia volto al successivo acquisto di altro alloggio ubicato nei centri storici dei comuni per quanti vi risiedevano fino al 23 novembre 1980.* 7. *Per quanto non disposto dal presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le norme dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni*".

13, che potranno avere finalità differenti. Una quota non superiore al tre per cento (3%) del ricavato può essere utilizzata per spese generali e di amministrazione correlata all'attività del Programma.

20.I Programmi di Reinvestimento possono prevedere:

- Riqualificazione del patrimonio ERP esistente, ivi compreso il miglioramento della condizione ambientale degli ambiti di intervento, con particolare riferimento alla riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi e della mobilità sostenibile;
- Incremento dell'offerta di nuovi alloggi attraverso interventi di recupero di immobili degradati e dismessi o recupero/riuso di beni confiscati alla camorra o attraverso l'acquisto sul mercato di edifici/alloggi già disponibili o attraverso la nuova costruzione.

La nuova costruzione di alloggi è ammissibile esclusivamente nelle aree PEEP ancora vigenti o nelle zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente.

21.I Programmi di reinvestimento devono descrivere analiticamente, individuandoli sul territorio, gli immobili da recuperare o acquistare o le opere da realizzare. Il programma di reinvestimento, redatto in coerenza con la vigente normativa in materia di contratti pubblici, deve indicare distintamente le quote di risorse finanziarie previste per le seguenti tipologie omogenee di intervento:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistenti;
- acquisto di fabbricati da inserire nel patrimonio di ERP ed eventuale recupero degli stessi;
- urbanizzazioni strettamente connesse con il patrimonio ERP;

ed esclusivamente in ambito di PEEP ancora vigenti o nelle zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente:

- acquisto di aree destinate alla realizzazione di ERP;
- nuove costruzioni da destinare all'ERP;

22.Il programma di reinvestimento, sulla base della precedente ripartizione in tipologie omogenee di intervento, deve essere corredato da:

- relazione dimostrativa della coerenza del programma di reinvestimento con la disciplina tecnica regionale in materia di ERP di cui alla DGR 279/2019 pubblicata sul BURC n. 38 del 1° luglio 2019 e del Regolamento regionale 11/2019 e ss.mm.ii.;
- elenco degli interventi edilizi da realizzare, dei fabbricati o porzioni di essi da acquistare e/o recuperare con l'indicazione dei relativi cronoprogrammi e delle necessarie risorse finanziarie.

23. È consentito all'Ente proprietario, nel rispetto delle risorse movimentate dal programma di utilizzo e nell'ambito delle singole tipologie di intervento, apportare gli eventuali adeguamenti al programma di reinvestimento indotti dalla fase attuativa degli interventi ovvero derivanti da sopravvenute esigenze programmatorie, dandone comunicazione ai competenti uffici regionali ai sensi del successivo punto 25.

24.I Comuni dotati di patrimonio ERP inutilizzato per mancanza di assegnatari, nonché di fabbisogno abitativo pubblico, rilevato dalla mancanza di istanze a recenti bandi per assegnazione alloggi, possono destinare la totalità dei proventi derivanti dalla vendita di patrimonio di ERP anche per altre finalità pubbliche. Gli stessi comuni perdono il diritto a finanziamenti regionali per la realizzazione di ERP per i 5 anni successivi.

Norme comuni ai programmi di alienazione e di reinvestimento

25.I Programmi di Alienazione e i Programmi di Reinvestimento sono approvati dagli Enti Proprietari e vengono trasmessi ai competenti uffici regionali i quali, previo parere obbligatorio e non vincolante dell'Osservatorio Regionale sulla Casa, entro il termine di sessanta giorni dall'acquisizione dello stesso, esprimono l'assenso o formulano eventuali osservazioni.

26. L'attuazione dei Programmi di Alienazione deve essere comunicata ai competenti uffici regionali ai fini dell'aggiornamento dell'Anagrafe del Patrimonio e dell'Utenza previsti dall'articolo 7 del Regolamento.

Rendicontazione

27. Gli Enti Proprietari devono annualmente rendicontare l'attuazione del Piano di Alienazione anche tramite la Piattaforma Regionale, entro il termine del 31 gennaio dell'anno successivo, indicando almeno il numero delle unità abitative alienate e l'ammontare dei proventi percepiti, fornendo dimostrazione di aver destinato gli introiti in conformità al programma di reinvestimento approvato.
28. Al fine di consentire all'Amministrazione regionale di disporre di indicatori utili ad effettuare una valutazione complessiva degli effetti derivanti dall'attuazione dei piani di vendita sulla gestione del patrimonio Erp, la rendicontazione deve essere corredata dal numero degli alloggi di ERP interessati da interventi di recupero finanziati con i proventi dei suddetti piani di vendita.

Vendita all'asta

29. 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, idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'attuale nucleo familiare dell'assegnatario in cui trasferire il medesimo, attivando il procedimento di cui all'articolo 26 (Mobilità) del Regolamento, facendosi carico degli oneri relativi al trasferimento.
30. 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, e nel caso in cui non sia disponibile un alloggio libero, l'assegnatario continua ad usufruire dell'alloggio già assegnatogli.
31. Gli alloggi resisi disponibili a seguito della procedura attivata ai sensi del precedente punto 29 sono posti in vendita mediante asta pubblica rivolta prioritariamente a tutti gli assegnatari in possesso dei requisiti di legge. Alla vendita tramite asta pubblica si procede con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, calcolato ai sensi delle presenti Linee Guida, indicato nell'avviso d'asta con aggiudicazione definitiva ad unico incanto, anche quando sia presentata una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte al ribasso.

Disciplina comune della vendita

32. Gli Enti Proprietari, con atto notificato a mezzo raccomandata A/R o PEC, comunicano agli assegnatari il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. Gli assegnatari entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione da parte dell'Ente Proprietario manifestano, a mezzo di raccomandata A.R. o PEC, la volontà di procedere all'acquisto al prezzo comunicato, pena la decadenza della possibilità dell'acquisto.
33. Le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del trasferimento della proprietà sono a carico degli acquirenti.
34. Ciascun Ente Proprietario garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei beni immobili ceduti. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui al presente Regolamento è predisposta dagli uffici tecnici degli Enti alienanti. Gli effetti attivi e passivi delle compravendite hanno decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento. Ai fini del trasferimento della proprietà dell'immobile, l'Ente Proprietario, qualora soggetto di diritto pubblico, può individuare, mediante apposito provvedimento, un funzionario che assume le funzioni di ufficiale rogante. L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile soggiace all'imposta ipotecaria e catastale della normativa vigente.
35. Gli alloggi ERP e le unità immobiliari acquistati ai sensi del Regolamento e delle presenti Linee guida non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo.

36. Decorsi i termini indicati al precedente punto 35, l'assegnatario ovvero i suoi eredi o legatari possono alienare l'alloggio. In tal caso, l'alienante è tenuto a darne comunicazione all'Ente già Proprietario, il quale può esercitare, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto, per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato nella misura del tre per cento (3%) per ogni anno trascorso dalla stipula dell'atto di cessione, fino ad un massimo del settanta per cento (70%) (art. 55 Legge Regionale 30 gennaio 2008, n.1, come sostituito dall'articolo 1, comma 1 della legge regionale 22 luglio 2009, n. 7 e modificato dall'art. 1, comma 33 della legge regionale 21 gennaio 2010, n. 2).
37. Il diritto di prelazione dell'Ente già Proprietario si estingue se il proprietario dell'alloggio versa all'Ente stesso un importo pari alla somma della quota del venti per cento (20%) del valore dell'alloggio calcolato, così come determinato dai punti 12 e 13 delle presenti Linee guida, e della quota variabile decrescente dal quindici per cento (15%) all'uno per cento (1%) sullo stesso valore, da individuare secondo l'anno di distanza rispetto alla scadenza del vincolo di cui al punto 35, per gli ulteriori quindici anni. Il diritto di prelazione non opera se la cessione avviene fra eredi legittimi.