

**L.R. n.27 del 28.12.2006**

**Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2007**

**(estratto degli articoli riguardanti l'Edilizia Residenziale Pubblica)**

### **CAPO III**

#### **Edilizia residenziale pubblica**

##### **Art. 48**

#### **(Alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa)**

1. Nelle more di una riforma organica della materia, la Regione, in considerazione dell'esigenza di ripianare il deficit di gestione delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER) e rilanciare l'intervento pubblico nel settore della casa, disciplina la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ed i relativi piani.

2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, come individuati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche e della legge regionale 29 agosto 1991, n. 42 (Disciplina per la cessione in proprietà degli alloggi degli Istituti autonomi case popolari del Lazio, costruiti senza il contributo o il concorso dello Stato) e successive modifiche e comunque a qualsiasi titolo compresi nel patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ATER, sono ceduti sulla base delle seguenti disposizioni.

3. Gli enti proprietari formulano piani di cessione degli alloggi in misura non superiore al 15 per cento su base annua e comunque contenuti nella misura massima del 30 per cento del patrimonio. La Giunta regionale approva, sentita la competente commissione consiliare, i piani ed emana direttive per l'attuazione delle presenti disposizioni.

4. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita:

- a) gli assegnatari, o su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare dell'assegnatario;
- b) i figli non conviventi dell'assegnatario o di altro componente il nucleo familiare, su richiesta dell'assegnatario, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

E' fatto salvo il diritto di abitazione dell'assegnatario e dei familiari conviventi anche nei casi di vendita della nuda proprietà;

c) coloro che hanno richiesto la regolarizzazione della propria posizione ai sensi delle leggi regionali 26 giugno 1987, n. 33 (Disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, 15 marzo 1990, n. 30 (Modifica della legge regionale 26 giugno 1987, n. 33), 4 aprile 2000, n. 18 (Regolarizzazione delle occupazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa effettuate senza titolo o sulla base di apposito provvedimento comunale di utilizzazione di alloggi per assistenza alloggiativi in via provvisoria e/o temporanea) e dell'articolo 98 della legge regionale 6 febbraio 2003, n. 2 relativo alla riapertura del termine per la presentazione delle domande di assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio di cui alla l.r. 18/2000 per i quali il relativo procedimento, ancora in corso, sia di esito certo.

5. Il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore compreso tra 100 e 150 alle rendite catastali aggiornate ai sensi dell'articolo 80 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, relativo

all'adeguamento del prezzo di cessione dei beni intestati all'ente gestore di alloggi di edilizia pubblica, con particolare riferimento agli immobili ubicati in zone di pregio.

6. Al prezzo di cessione come determinato ai sensi del comma 5 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, incrementato di un ulteriore 5 per cento per coloro che, acquistando l'alloggio condotto con regolare assegnazione, risultino in regola con i pagamenti richiesti ad esclusione di coloro che hanno aderito alla transazione di cui alla l.r. 4/2006 per l'estinzione delle morosità legate ai canoni di locazione. Agli stabili individuati come di pregio ai sensi della normativa vigente ed inseriti nei piani di cessione, il limite massimo è ridotto al 10 per cento.

7. Con riferimento all'articolo 1, comma 10 bis, della l. 560/1993, come aggiunto dall'articolo 4 della legge 30 aprile 1999, n. 136, il prezzo determinato ai sensi del comma 5 è aumentato dei costi sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria documentati dall'ente gestore, effettuati dal 30 aprile 1999 in edifici inseriti nei piani di cessione già approvati e, per i nuovi piani, dalla data di approvazione di questi ultimi.

8. I termini previsti al comma 20 della l. 560/1993 per l'alienazione degli alloggi acquistati sono ridotti a cinque nei seguenti casi:

a) invalidità superiore al 66 per cento dell'acquirente o di un componente del nucleo familiare tale da non consentire la fruizione dell'alloggio, documentata con certificazione rilasciata dalla azienda unità sanitaria locale o da altra struttura pubblica competente;

b) successione *mortis causa* ;

c) età superiore ad anni 65.

9. Gli inquilini assegnatari, in caso di vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà delle ATER e dei comuni, possono esercitare il diritto di acquisto entro sei mesi dalla data di comunicazione formale da parte dell'ente proprietario.

10. Per gli alloggi compresi nelle zone omogenee A, come definite dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, del Ministro per i lavori pubblici, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97, si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli alloggi liberi o non regolarmente occupati sono alienati su libero mercato con procedura ad evidenza pubblica;

b) gli alloggi regolarmente occupati sono alienati all'assegnatario al prezzo previsto dalla normativa vigente;

c) nei casi di cui alla lettera b), qualora l'assegnatario non intenda acquistare, l'alloggio è alienato su libero mercato con procedura ad evidenza pubblica e nei confronti dell'assegnatario residente è disposta la mobilità, ai sensi del Capo II del regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2, verso altro alloggio non compreso nelle zone omogenee A di cui al d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;

d) qualora non si ritenga di procedere alla mobilità come previsto alla lettera c), l'alloggio è alienato su libero mercato con procedura con evidenza pubblica e l'assegnatario è ammesso a permanervi dietro versamento di una indennità *una tantum* pari a venti volte l'ultimo canone di locazione mensile per l'attribuzione del diritto di usufrutto.

## **Art. 49**

### **(Gestione e reimpiego dei proventi)**

1. I proventi derivanti dall'alienazione delle unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica rimangono nelle disponibilità degli enti proprietari comuni e Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER) e sono 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, in opere di urbanizzazione

socialmente rilevanti e interventi di edilizia agevolata o autofinanziata con l'obbligo dell'assegnazione con patto di futura vendita di almeno il 25 per cento degli alloggi, nonché nei limiti del 15 per cento dei proventi stessi per la gestione di contratti di servizio e spese correnti necessarie ad affrontare l'emergenza abitativa.

2. I proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi delle unità immobiliari delle ATER, ai fini del risanamento di cui all'articolo 17, comma 5 della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 (Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica), sono impiegati secondo quanto previsto dall'articolo 10, comma 3 della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2005).

3. Nella fase di approvazione dei piani di cessione formulati dalle singole ATER, la Regione può determinare la percentuale dei proventi da destinare al risanamento economico finanziario delle ATER medesime.

4. Gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Giunta regionale i programmi di destinazione ed utilizzazione dei proventi derivanti dalle alienazioni.

5. La Regione, nelle more dell'approvazione di un'organica disciplina in materia di bioedilizia e architettura sostenibile:

a) promuove da parte delle ATER l'installazione di impianti fotovoltaici sui lastrici solari e l'adozione di misure di efficienza energetica degli edifici residenziali al fine di incentivare interventi di sostenibilità ambientale nell'edilizia residenziale pubblica e favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. I proventi derivanti dalla vendita al gestore nazionale dell'energia prodotta sono destinati alla manutenzione straordinaria e al recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) promuove, nell'ambito delle proprie linee di finanziamento, studi di fattibilità tecnico-amministrativa, anche in convenzione con le università, gli ordini professionali, le agenzie pubbliche per il risparmio energetico, gli enti pubblici di ricerca, al fine di incentivare le ATER a predisporre programmi di intervento sul patrimonio edilizio esistente per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

c) incentiva la formazione e l'aggiornamento dei tecnici degli ATER per l'attività di progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione di interventi nel settore delle energie rinnovabili e delle tecnologie impiantistiche volte al risparmio e all'efficienza energetica.

## **Art. 50**

### **(Canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica)**

1. Nelle more della definizione dei criteri di cui all'articolo 4, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per la fissazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i canoni applicati in base alla normativa regionale vigente sono maggiorati del 20 per cento, ad esclusione delle fasce sociali A e B.

2. Gli alloggi per cui siano corrisposti canoni di importo inferiore al costo di gestione e manutenzione dell'alloggio, nella misura fissata dalla Giunta regionale su proposta degli enti gestori, sono oggetto di contratto di servizio tra la Regione e l'ente gestore.

3. Agli assegnatari che abbiano superato per due anni consecutivi il limite di reddito per la permanenza nell'alloggio è applicato un canone calcolato in base ai criteri dell'articolo 4 della l. 431/1998, ridotto dal 20 al 10 per cento in proporzione al reddito percepito.

## **Art. 51**

### **(Fondo di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560 "Norme in materia di alienazione)**

## **degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”)**

1. Le somme provenienti dalla cessione degli alloggi e delle unità non residenziali autorizzate dal Consiglio regionale o dalla Giunta regionale, ai sensi della l. 560/1993 e successive modifiche, contabilizzate dalle Aziende territoriali per l’edilizia residenziale pubblica (ATER), sono da versarsi entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello di esercizio su uno speciale conto corrente denominato “Fondo legge 24 dicembre 1993, n. 560” presso l’istituto bancario che svolge il servizio di cassa e sono utilizzate dalle ATER tramite specifici provvedimenti autorizzativi regionali. Le ATER sono, inoltre, autorizzate a trasferire sul suindicato speciale conto corrente tutti i proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale ai sensi della l. 560/1993, attualmente giacenti presso la tesoreria provinciale dello Stato.

### **Art. 52**

**(Disposizioni transitorie. Modifiche alla legge regionale 3 settembre 2002, n. 30**

**“Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica” e successive modifiche)**

1. Sono fatti salvi i contratti di compravendita stipulati anche in difformità delle disposizioni contenute nell’articolo 48, alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Sono, altresì, considerati conclusi ai fini del comma 1 i contratti di compravendita qualora l’ente proprietario o gestore venga effettivamente a conoscenza dell’accettazione, da parte dell’assegnatario, della proposta e del relativo prezzo di cessione dell’alloggio, incrementato della variazione ISTAT rispetto al prezzo di offerta.

3. Le disposizioni contenute nell’articolo 48 non si applicano ai contratti di compravendita non conclusi per cause non imputabili agli aventi diritto, in riferimento ai piani di vendita già approvati. In tali casi, il prezzo degli alloggi è calcolato secondo la normativa dell’anno di approvazione del piano di vendita, fatta salva la rendita catastale determinata ai sensi della normativa statale vigente all’atto della stipula del contratto di compravendita, maggiorato dell’indice ISTAT, fino al momento della conclusione della compravendita.

4. Alla l.r. 30/2002 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 dell’articolo 10 le parole: “a livello regionale” sono sostituite dalle seguenti: “a livello locale”;

b) al comma 6 bis dell’articolo 17, come aggiunto dall’articolo 76, comma 2, lettera b) della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, le parole: “non superiore a sessanta” sono sostituite dalle seguenti: “non superiore a centoventi”.

### **Art. 53**

**(Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo da parte di soggetti aventi diritto. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 “Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica” e successive modifiche)**

1. In deroga all’articolo 11, comma 1, lettera f) ed all’articolo 15 della l.r. 12/1999, nei confronti di coloro che alla data del 20 novembre 2006 occupano senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica il comune dispone, in presenza delle condizioni richieste per l’assegnazione, la regolarizzazione dell’alloggio.

2. L’assegnazione in regolarizzazione di cui al comma 1 è subordinata:

a) al protrarsi dell’occupazione senza soluzione di continuità da parte dello stesso nucleo familiare dalla data di occupazione fino al momento dell’assegnazione. La data di inizio dell’occupazione deve

essere comprovata esclusivamente tramite certificazione anagrafica, verbale di accertamento della Polizia municipale o autodenuncia dell'occupante in data anteriore al 20 novembre 2006;

b) al possesso, al momento della presentazione della domanda, dei requisiti di cui all'articolo 11, comma 1, lettere a), b), c) e d), della l.r. 12/1999. Ai fini dell'assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non deve essere superiore a limite per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa fissato alla data di presentazione della domanda;

c) alla circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad un soggetto legittimo assegnatario che non sia ancora entrato in possesso dell'alloggio.

3. Per il periodo dell'occupazione dell'alloggio è dovuta l'indennità di occupazione, calcolata ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della l.r. 12/1999, e le spese per i servizi a rimborso, a decorrere dalla data di occupazione e fino alla data della presentazione della domanda, anche in forma dilazionata, in un numero massimo di 120 rate mensili, con un anticipo pari al 5 per cento della somma dovuta.

4. La regolarizzazione deve essere richiesta presentando domanda di assegnazione e regolarizzazione al comune redatta su apposito modello predisposto dalla Regione, in distribuzione presso i comuni e le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER).

5. Nei casi di comprovata compravendita dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica l'assegnatario decade dal diritto e l'occupante non ha titolo all'acquisto dell'immobile e alla regolarizzazione della posizione amministrativa.

6. All'articolo 15 della l.r. 12/1999 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 le parole: "da lire 25 milioni" sono sostituite dalle seguenti: "da 45 mila euro" e le parole: "a lire 30 milioni" sono sostituite dalle seguenti: "a 65 mila euro";

b) il comma 4 è abrogato.

#### **Art. 54**

#### **(Finanziamento dell'edilizia sovvenzionata delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica - ATER)**

1. Al fine di sostenere il completamento e la costruzione di edilizia sovvenzionata delle ATER del Lazio, la Regione stanziava nell'ambito dell'UPB E62 mediante l'istituzione di un apposito capitolo un finanziamento di complessivi 100 milioni di euro per il triennio 2007 – 2009 di cui 40 milioni di euro nel 2007, 40 milioni di euro nel 2008 e 20 milioni di euro nel 2009.