



Comune di Tivoli

Città Metropolitana di Roma Capitale

REGOLAMENTO

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICO SOCIALE REALIZZATI

NELLE AREE INTERESSATE AGLI INTERVENTI EX LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167 – PIANO DI ZONA N. 2, BAGNI /ALBULE

Approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 12.04.2024

REGOLAMENTO

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICO SOCIALE REALIZZATI nelle aree interessate agli interventi ex legge 18 aprile 1962 n. 167 – Piano di Zona n. 2, Bagni /Albule

Premessa

Con atto di citazione prot. 7015 del 03/03/1994, notificato in data 01/03/1994, la Liquidazione Coatta Amministrativa (di seguito LCA) delle Soc. Coop. “Giovanni Conti” a r.l. conveniva dinanzi al Tribunale di Roma il Comune di Tivoli, per sentirlo dichiarare responsabile dei danni subiti in conseguenza di una serie di fatti, sostanzialmente concretatisi nella declaratoria da parte del commissario agli usi civici della sussistenza di usi civici sui terreni che il Comune *aveva assegnato, in diritto di superficie alla Cooperativa Conti in applicazione del “Piano di edilizia economica e popolare”* previa declaratoria di nullità delle convenzioni Rep.13082 del 10/04/1976 e Rep.7689 del 07/11/1979 e con richiesta di condanna dell’Ente al risarcimento dei danni, a diverso titolo, quantificati nell’importo non inferiore a Lire 7 miliardi, nonché a restituire quanto indebitamente riscosso a titolo di prezzo dell’assegnazione del terreno.

In particolare i Liquidatori esponevano che la detta Cooperativa aveva acquisito la proprietà superficiaria, cedutale dal Comune di Tivoli, di aree distinte nel Catasto di Tivoli a foglio 50, part. 228 (lotto 9) e part. 224, 282 e 232 (lotto 11), per l'effetto delle suddette convenzioni.

Sempre nell'atto di citazione veniva precisato che il Commissario per gli Usi Civici del Lazio, con sentenza n.77/90, aveva dichiarato la nullità ex art. 12 della Legge 16/06/1927, n. 1766, delle convenzioni stipulate dalla Cooperativa con il Comune, essendo stato accertato che le aree oggetto delle convenzioni erano gravate da uso civico e, come tali, non erano commerciabili.

I detti Liquidatori precisavano che, avendo la Cooperativa fatto affidamento sulla presunzione di legittimità degli atti posti in essere dal Comune, quest'ultimo era tenuto a risarcire il danno economico procurato, danno costituito dalla perdita del patrimonio immobiliare rappresentato dai due fabbricati edificati sui terreni in questione.

Il Comune di Tivoli si costituiva in giudizio per chiedere il rigetto delle avverse pretese, formulando contestualmente istanza di chiamata in garanzia della Regione Lazio, accolta dal Giudice di primo grado, considerato che la Regione aveva approvato il piano edificatorio sulla base del quale erano state stipulate le convenzioni del Comune con la Cooperativa, senza nulla osservare in ordine alla sussistenza degli usi civici, salvo successivamente comunicarne l'esistenza.

Con sentenza n. 30878 del 16/05/2001, pubblicata in data 29/07/2002, il Tribunale di Roma accoglieva la domanda della LCA della Cooperativa Conti condannando il Comune e la Regione, in via solidale, al risarcimento dei danni patiti dalla Cooperativa stessa, quantificati in via equitativa in complessivi € 3.650.000,00, oltre interessi e rivalutazione dal 22/11/1988 e spese di lite.

Contro tale sentenza proponeva appello la Regione Lazio (RC 11151/2002). Il Comune di Tivoli si costituiva in giudizio, proponendo poi autonomo appello che, dopo la sua iscrizione a ruolo (R.G. 1585/03), veniva riunito a quello proposto dalla Regione.

La Corte d'Appello di Roma decideva i due giudizi riuniti con sentenza n. 5243 del 31/05/2005, accogliendo gli appelli principali e rigettando l'appello incidentale della LCA della Cooperativa Conti e, per l'effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. 30878/02, rigettava le domande proposte dalla Cooperativa nei confronti del Comune di Tivoli e della Regione Lazio, dichiarando interamente compensate tra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

Contro detta sentenza proponeva ricorso per Cassazione la LCA della Cooperativa Conti, con atto notificato al Comune di Tivoli il 17 gennaio 2007 (RG 3231/2007). Il Comune di Tivoli resisteva in giudizio, unitamente alla Regione Lazio, che proponeva ricorso incidentale.

Analogamente con sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 4531/2007 il Comune di Tivoli veniva condannato a **risarcire alla FONSPA Bank-Credito Fondiario Industriale la complessiva somma di € 1.897.474,85**, oltre interessi legali dalla pronuncia al soddisfo e spese di causa, per aver arrecato un ingiusto danno all'istituto mutuante, avendo concesso il diritto di superficie per la realizzazione degli immobili di cui si discute su area comunale risultata gravata da uso civico e pertanto inalienabili

Con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 49 del 13/10/2009 e n. 37 del 19/10/2010 veniva riconosciuto, in due momenti successivi, il debito fuori bilancio per provvedere al pagamento di quanto disposto dalla Corte d'Appello di Roma e a seguito delle successive procedure esecutive attivate dalla FONSPA Bank per ottenere quanto dovuto, per la complessiva somma di € **2.322.838,59, interamente** corrisposta alla creditrice.

Con sentenza n. 11933 del 14/02/2013, pubblicata il 16/05/2013, la Suprema Corte di Cassazione cassava la sentenza disponendo rinvio alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, statuendo che il diritto al risarcimento del danno non fosse prescritto, così come invece deciso dal Giudice dell'Appello e dichiarando espressamente estranea alle vicende di causa la Regione Lazio, che soltanto a decorrere dall'entrata in vigore della Legge Regionale del 1986 aveva avuto competenza in materia da accertamento degli usi civici;

La LCA della Cooperativa Conti riassumeva il giudizio avanti la Corte d'Appello di Roma (RG 5171/2013) e il Comune di Tivoli si costituiva in giudizio.

Con sentenza n.2115 del 09/03/2016, pubblicata il 04/04/2016, la Corte d'Appello di Roma, in sede di rinvio, condannava la il Comune di Tivoli a pagare alla LCA della Coop. Giovanni Conti la somma di € 2.192.949, 84, oltre interessi legali e rivalutazione dal 22.11.1988 e spese di lite.

La LCA della Coop. Conti risultava quindi creditrice del Comune di Tivoli dell'importo di € 2.192.949,84, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria a far data dal 22.11.1988.

A seguito di molteplici incontri con la LCA , l'Ente proponeva una prima definizione transattiva in data 26.6.2017 dell'importo di l'importo di € 3.000.000,00 oltre spese liquidate, con versamenti semestrali fino al 31.12.2023 e con rata iniziale dell'importo di €. 150.000,00.

Con nota in data 26/01/2018, a firma del Commissario Liquidatore la suddetta proposta non veniva accettata, perché apparsa incongrua nella tempistica ed inadeguata nell'entità delle rate iniziali.

A seguito di ulteriori colloqui ed incontri, il Comune di Tivoli, con nota prot. 17250 del 21/03/2018, formulava una seconda definizione transattiva per l'importo di €

2.500.000,00, oltre spese liquidate, a mezzo di versamenti semestrali, il cui ultimo risultava fissato alla data del 31.12.2021.

Con addendum alla proposta prot. 17250 del 21/03/2018, in data 09.04.2018, il Comune si impegnavano altresì a rinunciare ai crediti ammessi al passivo della liquidazione per € 189.039,43 in via privilegiata ed € 868,79 in via chirografaria e rappresentava che, medio tempore, le spese di lite erano state liquidate al legale antistatario.

A seguito di ulteriori incontri e contatti l'Amministrazione Comunale da ultimo formulava, con nota prot. 41787 in data 31.07.2018, una terza definizione transattiva che prevedeva il versamento dell'importo di € 2.810.000,00 al netto delle spese legali liquidate e già corrisposte, mediante il pagamento di rate semestrali fino al 31.12.2022, di cui la prima dell'importo di € 700.000,00 (settecentomila/00), e la contestuale rinuncia ai crediti di cui all'addendum in data 09.04.2018, come iscritti nello stato passivo.

Il tutto veniva formalizzato nella transazione Rep. nr. 19107 del 24.04.2019, il cui contenuto risulta definitivamente adempiuto alla data del 31/12/2022 (nei termini pattuiti).

Complessivamente l'ente ha dovuto sostenere risarcimento danni in ragione di € 8.642.341,94 importi da recuperare a seguito di alienazione degli stessi cespiti come realizzati

01. Profili urbanistici delle aree interessate agli interventi ex legge 18 aprile 1962 n. 167 – Piano di Zona n. 2, Bagni /Albule.

Il Settore VI – Sezione Urbanistica del Comune di Tivoli con D.D. n. 1659 del 08/06/2018 ha avviato le procedure per la verifica e all'accertamento delle terre di uso civico del proprio comprensorio territoriale, ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332 - Regolamento per l'approvazione della L. n. 1766/1927;

L'istruttoria ha rilevato la presenza di terreni di demanio collettivo, parte in libera disponibilità del Comune di Tivoli e parte già utilizzati da interventi di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 – Piano di Zona n. 2, Bagni /Albule, pari ad Ha. 33.17.93, tutti siti nel territorio comunale.

La Regione Lazio ha reso esecutiva, ai sensi degli articoli 15, 29 e 30 del Regio

decreto 26 febbraio 1928, n. 332, l'istruttoria demaniale prodotta dall'ente locale e l'ha inviata in pubblicazione con determinazione della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca – Area Legislativa e Usi Civici n. G10659 del 18.09.2020.

Successivamente il Settore VI - Sezione Urbanistica del Comune di Tivoli, dopo avere esperito le varie fasi procedimentali, incluso il relativo deposito e pubblicazione degli atti, previsti dalle leggi vigenti, con nota prot. n. 57913/2020 del 04.12.2020 ha trasmesso alla Direzione regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca – Area Legislativa e Usi Civici, tutta la documentazione finalizzata alla definitiva approvazione.

La Direzione Agricoltura, Promozione Della Filiera e Della Cultura Del Cibo, Caccia E Pesca Area Legislativa e Usi Civici della Regione Lazio, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 111 del 02/03/2021, denominata: “USI CIVICI - Comune di Tivoli (RM) - Esecutività della istruttoria demaniale ai sensi degli articoli 15, 29 e 30 del R.D. 26 febbraio 1928, n. 332.”, ha deliberato, tra l'altro, quanto segue:

1. di rendere esecutiva, ai sensi degli artt. 15, 29 e 30 del R.D.26 febbraio 1928, n. 332 l'istruttoria demaniale prodotta dall'ente locale di cui alla determinazione dirigenziale n. G10659 del 18.09.2020;
2. di dare atto che i terreni di cui all'elenco particellare appartengono al demanio collettivo, parte in libera disponibilità del Comune di Tivoli e parte già utilizzati da interventi di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 - Piano di Zona n. 2, Bagni /Albule, pari ad Ha. 33.17.93, tutti siti nel territorio comunale.

In relazione alle previsioni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per le attività connesse alle operazioni di sistemazione delle terre civiche tese alla individuazioni di soluzioni finalizzate a risolvere, le situazioni urbanistiche compromesse, ricostituendo, di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e secondo i principi delineati dalla legge n. 168 del 2017 il demanio civico eventualmente sottratto è stata redatta relazione di perizia riguardante specificatamente la permuta dell'uso civico insistente sulle particelle oggetto del Piano di Zona n. 2, con contestuale delocalizzazione in altre aree di proprietà del Comune di Tivoli aventi caratteristiche e valori idonei, procedendo alla sdemanializzazione delle aree oggetto del Piano di Zona realizzato

e contemporanea demanializzazione delle aree individuate per il collocamento degli usi civici.

Con apposita perizia del 23/06/2022, prot. 33787, sono stati predisposti elaborati tecnici relativi al “Trasferimento dei diritti Di Uso Civico Da Terreni Di Dominio Collettivo Su Beni Patrimoniali Del Comune” in aderenza alle disposizioni di cui all’art. 63bis, della legge n. 108 del 29 luglio 2021.

In particolare le aree gravate dei diritti di uso civico, che insistono sui terreni censiti in catasto al foglio n. 50, come sopra individuati, della estensione di Ha 11.74.68, la cui natura di demanio civico è stata accertata con l’Istruttoria Demaniale e destinati sin dagli inizi degli anni ’70 ad Edilizia Economica e Popolare, con il P.d.Z. n. 2 “Bagni/Albule” ai sensi della L. 167/1962, sono state permutate con aree di natura patrimoniale disponibile del Comune di Tivoli, costituiti da una porzione della estensione di Ha 30.00,00 ricadenti all’interno della particella n. 1 del Foglio n. 44.

Per una diversa destinazione delle aree agro - silvo - pastorali, si è fatto rinvio alle previsioni degli articoli 11 e 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, con le possibilità di cui agli artt. 39 e 41 del R.D. 26/02/1928, n. 332, di alienare quei fondi che per le loro esigue estensioni non si prestano a qualsiasi forma di utilizzazione agraria, ovvero che possa essere data una diversa destinazione, quando essa rappresenti un reale beneficio per la popolazione.

Con Deliberazione n. 28 del 14 luglio 2022, il Consiglio Comunale ha:

a) approvato definitivamente, ai sensi dell’art. 63 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021, in combinato disposto dell’art. 8 ter della L.R. 1/1986, il trasferimento degli usi civici gravanti sui terreni censiti sul foglio n. 50, della estensione di Ha 11.74.68, e, conseguentemente, trasferire i diritti di uso civico sui terreni attualmente non soggetti ad uso civico, censiti in catasto al foglio n. 44 - meglio descritti nella relazione di perizia, della estensione di Ha 30.00.00;

b) richiesto alla Regione Lazio l’autorizzazione al trasferimento dei diritti di uso civico, ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 12 della L. 1766/1927 e artt. 39 e 41 del R.D. 332/1928. e dell’art. 63 bis della L. 108/2021.

In particolare con pec n. 726000 del 22/07/2022, il Comune di Tivoli ha chiesto alla Direzione Agricoltura, Promozione Della Filiera e Della Cultura Del Cibo, Caccia E Pesca - Area Legislativa E Usi Civici della Regione Lazio l’autorizzazione alla

permuta delle aree demaniali sopra identificate, con altre aree di proprietà comunale. Con successiva determinazione n. G00920 del 26/01/2023 la predetta Direzione ha autorizzato il Comune di Tivoli a permutare le aree appartenenti al demanio civico, con conseguente trasferimento del vincolo di demanio civico su altre aree di natura patrimoniale. L'esecutività della predetto atto è stata condizionata però, tramite successiva Determinazione, alla avvenuta graficizzazione, da parte del Comune di Tivoli, sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1/10.000 dell'area su cui verranno trasferiti i diritti civici ed il vincolo paesaggistico e la redazione o l'aggiornamento dell'Analisi Territoriale ai sensi della L.R. n. 1/86.

Detti elaborati sono stati predisposti in data 23.02.2023, prot. 15752, riguardanti l'Analisi Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. n. 1/86 e approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 22/03/2023 trasmessi, infine, con nota protocollo n. 432604 del 19 aprile 202 alla Direzione Regionale e al Ministero e della Cultura

Con Determinazione n. G08009 del 08/06/2023 della Direzione Agricoltura, Promozione Della Filiera e Della Cultura Del Cibo, Caccia E Pesca - Area Legislativa e Usi Civici della Regione Lazio è stata resa esecutiva l'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del Comune. Art. 3 L. 168 del 20 novembre 2017, e pertanto sono state liberate dal vincolo di uso civico le aree censite al foglio n. 50 di ettari 11.74.68 site in località Bagni/Albule.

Gli immobili edificati nel piano di zona n. 2 "Bagni Albule" dall'Ex Cooperativa Conti, sono stati acquisiti al patrimonio immobiliare dell'Ente, in virtù del principio dell'accessione a titolo originario ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile giusta determina dell'ufficio patrimonio.

Gli alloggi potranno essere oggetto di valorizzazione mediante alienazione agli effetti dell'art.58 della legge 06.08.2008 nr.133 *in forza del quale "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale,*

previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio”

“ L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrano nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

I valori di riscattati possono essere calcolati in base al prezzo tenuto conto dei valori medi di mercato interpolati con i dati desunti dal sistema Banca OMI ridotto della quota del 50% agli effetti della Legge 147_2013 art.1 comma 392 in caso di edifici economico sociali provenienti da insediamenti ex programmi PEEP .

Agli effetti del DPR 06.06.2001 comma 5(come modificato dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015) l'opera come realizzata e acquisita al patrimonio con deliberazione consiliare verrà dichiarata di prevalente interesse pubblico non essendo sorta in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto_idrogeologico.

03 Salvaguardia del principio alla continuità abitativa .

Dovendo procedere all'assegnazione degli alloggi con salvezza dei principi di continuità abitativa occorre procedere ad una regolamentazione delle forme di accesso in grado di garantire il recupero per l'ente locale delle somme sostenute per il ripristino dei danni subiti in costanza di un diritto all'abitazione frutto dell'ampio decorso del tempo e degli interessi consolidati.

A seguito del formarsi delle sentenze in oggetto di annullamento delle concessioni per assegnazione delle aree interessate alla realizzazione di nr 130 alloggi ex Cooperativa G.Conti il Comune di Tivoli è entrato in possesso degli edifici siti in catasto aree distinte al foglio 50 part.228 (lotto 9) a particelle 224-282-232 (lotto 11) di tipo economico sociale .

Occorre procedere ad una regolamentazione della natura del titolo da possedere da parte degli occupanti per accedere al riscatto degli alloggi tenuto conto che il criterio minimo è costituito dall'interrotto possesso da parte degli interessati a partire dalla data del 31.12.2015

L'assegnazione di un alloggio di edilizia economico sociale avverrà attraverso l'emanazione di un avviso pubblico , alla formazione di un elenco cui possono partecipare i residenti alla data del 31.12.2015 degli edifici come individuati in premessa ovvero gli eredi o parenti in base a valido titolo. *Il richiedente e i componenti del nucleo familiare devono possedere i requisiti previsti dall'avviso alla data di pubblicazione del Bando di concorso, tali requisiti devono permanere fino al momento dell'assegnazione dell'alloggio ed in costanza di rapporto, ad eccezione del requisito relativo al reddito annuo complessivo del nucleo familiare che deve permanere alla data dell'assegnazione, con riferimento al limite vigente a tale data.*

Tutto quanto premesso si sottopone a valutazione il regolamento allegato al presente documento (all.a) , nonché una bozza della delibera consiliare di approvazione con dichiarazione di pubblica utilità degli edifici acquisiti al patrimonio comunale (all.b)

04 REGOLAMENTAZIONE

Art. 1

(manifestazione d'interesse pubblico)

1. Il comune provvede al riscatto degli alloggi di edilizia economico sociale destinata all'assistenza abitativa, di seguito denominata ECS , costruiti dalla cessata società cooperativa Giovanni Conti ed acquisiti al patrimonio a seguito della sentenza del 23.11.1990 del Commissario agli usi civici che dichiarò la nullità delle convenzioni del 1976 e 1979 nonché della compravendita del 1981 ordinando la restituzione delle aree al Comune di Tivoli, mediante accesso riservato alle categorie di persone residenti negli edifici ex piani PEEP alla data del 31.12.2015 in possesso dei prescritti requisiti .

2. Il comune che ha indetto la procedura di riscatto provvede a dare pubblicità al bando generale a mezzo sito Amministrazione Trasparente

3. Il bando generale indica:

- a) l'ambito territoriale interessato;
- b) i requisiti posseduti per l'accesso all' ECS in conformità a quanto previsto dal presente regolamento ;
- c) le modalità per la presentazione delle domande di partecipazione alla procedura di riscatto e di aggiornamento della propria posizione nonché l'indicazione degli eventuali documenti da presentare a corredo delle domande.

4. Il riscatto degli alloggi di cui al presente regolamento costituisce elemento accertativo della presenza di particolari esigenze abitative nell'area d'interesse, con assegnazione di alloggi ECS attraverso l'indizione di un avviso ritenuto speciale destinato *a specifiche categorie sociali di utenza* per le quali ricorrano condizioni di tutela e salvaguardia al diritto all'abitazione.

Art. 2

(Condizioni per la formazione di un elenco dei soggetti che hanno fatto accesso all'ECS)

1. Il comune, ai fini del riscatto delle unità abitative ai singoli richiedenti a seguito di avviso forma un elenco contenente i seguenti elementi :

a) richiedenti in possesso del requisito della residenza sul territorio del Comune di Tivoli alla data del 31.12.2015 ed in possesso di un valido titolo dimostrativo dell'occupazione dell'alloggio con evidenza del tempo maturato;

b) richiedenti in possesso di valido titolo ma che abbiano abbandonato spontaneamente l'alloggio , allo stato disabitato, e per i quali sussistano accertate condizioni di precarietà dell'attuale abitazione derivanti da:

- di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione giudiziaria di sfratto già eseguiti da non oltre tre anni alla data di pubblicazione del bando;

- collocamento a riposo in caso di occupazione di alloggio di servizio;

- richiedenti che, alla data di pubblicazione del bando, abitino con il proprio nucleo familiare in un alloggio il cui canone, risultante dal contratto di locazione registrato, esclusi gli oneri accessori, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare:

- 1) per oltre 1/3;

- 2) per oltre 1/5;

- 3) per oltre 1/6;

- richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in uno stesso alloggio con altro nucleo o più nuclei familiari;

- richiedenti il cui reddito annuo complessivo desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi, risulti non superiore all'importo di una pensione minima INPS;

- richiedenti con reddito derivante per almeno il novanta per cento da lavoro dipendente e/o pensione;

- persone occupanti unità abitativa da almeno 20 anni non proprietaria di seconda abitazione nel limite di 50 km

- erede privo della residenza alla data del 31.12.2015 locatario di altra abitazione situata sul territorio del Comune di Tivoli ovvero in altro comune per ragioni di lavoro.

Le condizioni di cui ai punti precedenti a) e b) non sono cumulabili tra loro.

Art. 3

(Domanda di partecipazione all'elenco e subentro nella domanda)

1. I richiedenti presentano domanda di partecipazione di assegnazione in proprietà di unità abitativa redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio comunale competente sulla base dei criteri di cui al comma 2.

2. La domanda deve contenere, in particolare, le seguenti indicazioni:

a) il comune al quale si invia la domanda nonché il bando di riscatto al quale si partecipa;

b) i dati personali del richiedente e dei componenti il nucleo familiare nonché l'eventuale possesso da parte degli stessi dei requisiti previsti dall'articolo 11 della legge regionale r.12/1999;

3. Il comune che ha indetto il bando generale procede alla verifica della completezza e della regolarità delle domande dei richiedenti, provvedendo all'assegnazione di un numero progressivo identificativo ed alla attribuzione provvisoria dei punteggi, secondo quanto previsto dal bando.

Nel termine massimo di cinque giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, il comune comunica ai richiedenti il numero progressivo identificativo ed il punteggio provvisorio loro assegnato. Entro i cinque giorni lavorativi successivi alla comunicazione del comune, i richiedenti interessati, che riscontrino errori materiali nell'attribuzione dei punteggi, possono presentare opposizione al comune.

Il comune procede alla verifica ed alla attribuzione dei punteggi ai richiedenti nonché alla trasmissione, agli stessi , del punteggio provvisorio loro assegnato, entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Entro i dieci giorni successivi, i richiedenti interessati, che riscontrino errori materiali nell'attribuzione dei punteggi, possono presentare opposizione al Comune.

In caso di decesso del richiedente o negli altri casi in cui il richiedente non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare stesso.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nella domanda subentra l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale subentra nella domanda l'altro coniuge, se tra i due sia stato così convenuto e qualora quest'ultimo risulti occupare stabilmente la casa coniugale.

Art. 4

(assegnazione mediante trasferimento di proprietà degli alloggi di ECS)

Gli alloggi sono riscattati al prezzo stimato tenuto conto dei valori medi di mercato interpolati con i dati desunti dal sistema Banca OMI ridotto delle quote seguenti :

_ 50% agli effetti della Legge 147 _2013 art.1 comma 392;

Il costo di riscatto degli alloggi nel complesso deve recuperare complessivamente la somma sostenuta a seguito di transazioni € 8,7 milioni

Il costo di riscatto è maggiorato dei canoni di occupazione a decorrere dal 01.01.2019 non corrisposti dagli occupanti.

In caso di mancata determinazione e applicazione del canone di occupazione lo stesso verrà determinato a sanatoria e consolidato con il prezzo di vendita da parte dell'ufficio patrimonio.

In presenza di condizioni di disagio economico tali da non poter accedere al credito bancario il beneficiario potrà chiedere all'ente locale la vendita a rate dell'alloggio con riserva di proprietà agli effetti dell'art.1523 del codice civile .

In tal modo l'ente proprietario degli alloggi di ECS ed il conduttore stabiliscono che entro un determinato tempo l'immobile venga trasferito in proprietà al conduttore a seguito di pagamento della ultima rata del prezzo di vendita maggiorato al tasso legale vigente .

Art. 8

(Rinuncia all'alloggio di ECS)

I detentori possono rinunciare al riscatto dell' alloggio richiesto e il Comune provvede alla dichiarazione della decadenza dai benefici dell'assegnazione dell'alloggio al prezzo determinato in base ai criteri fissati dal presente regolamento . La decadenza dall'assegnazione comporta il rilascio dell'immobile e successivamente la facoltà per l'ente di locarlo allo stesso soggetto ovvero alienarlo.

Art. 9

(Consegna dell'alloggio)

All'atto della scelta dell'alloggio di ECS , l'ente comunica agli assegnatari le condizioni per la stipulazione del contratto di vendita e successiva consegna degli alloggi.

L'assegnatario è tenuto, a pena di decadenza, ad adempiere alle condizioni stabilite nella predetta comunicazione e, nel giorno e nel luogo fissato dall'ente e deve sottoscrivere il contratto di trasferimento della unità abitativa .

Qualora l'assegnatario risulti inadempiente l'ente fissa all'assegnatario un ulteriore termine, non superiore a dieci giorni, trascorso inutilmente il quale si procede alla decadenza dall'assegnazione in proprietà del bene.

L'ente provvede al trasferimento dell'unità abitativa mediante atto notarile.

In caso di mancata accettazione della proposta di riscatto l'ente procede alla dichiarazione di decadenza entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione con immediato subentro in possesso dello stesso alloggio.

Art. 10

(gestione condominiale dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione)

Gli assegnatari in proprietà degli alloggi provvedono in forma condominiale alla garanzia dei servizi accessori, alla tenuta degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli alloggi.

Con la gestione dei servizi comuni dovrà garantire la presenza di strumenti tecnici, amministrativi ed operativi di sostegno ,con particolare riguardo per gli alloggi prevalentemente occupati da anziani o da soggetti non autosufficienti.

Per le modalità di funzionamento del comma 1 si applicano le disposizioni del codice civile in materia di condomini, in quanto compatibili.

Art.11

(Alloggi di ECS in amministrazione condominiale)

1. Negli immobili i cui alloggi sono ceduti in tutto o in parte in proprietà, al decorso di un minimo di 5 anni dal riscatto , l'amministrazione è tenuta dai nuovi proprietari in forma condominiale comprendendo gli oneri anche per le parti comuni.

2. Il passaggio dall'attuale amministrazione degli stabili a quella condominiale è effettuata entro 30 giorni dal completamento delle assegnazioni , secondo un programma predisposto dall'ente locale .

3. Spetta all'ufficio patrimonio del comune redigere le tabelle millesimali anche per le parti comuni ,ed il primo regolamento condominiale allegato al contratto di vendita . Le spese sostenute dall'ente sono poste a carico dei proprietari.

Art. 12

(Recupero delle morosità nel pagamento del canone e dei servizi in caso di vendita con riserva di proprietà art.1523 c.c.)

1. In caso di assegnazione dell'alloggio con riserva di proprietà , la morosità dal pagamento delle rate superiori a 5 mesi ,è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione .

Entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta motivata di decadenza, inviata dall'ente , quest'ultimo emana il provvedimento di decadenza e lo notifica all'interessato, in tal caso i canoni incassati restano acquisiti a titolo di canone di occupazione e il contratto si trasforma nella forma di locazione per il periodo massimo di 8 anni

2. La morosità può essere tuttavia sanata per non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta, con i relativi interessi a tasso legale, avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla costituzione in mora.

3. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario tali da causare l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dal responsabile del servizio di assistenza sociale interno, di effettuare il regolare pagamento del canone di riscatto i. Non appena cessi la causa della morosità, l'ente provvederà al recupero delle somme dovute.

4. L'ente nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità dei canoni di riscatto potrà applicare le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n.1165

Art. 13

(Alloggio adeguato)

1. Si definisce alloggio adeguato l'alloggio la cui superficie utile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, è non inferiore a trentotto metri quadrati.

Art. 14

(Limite del valore complessivo dei beni patrimoniali)

1. Il valore complessivo dei beni patrimoniali è dato dalla somma dei valori relativi alle seguenti componenti:

- a) fabbricati, il cui valore è dato dall'imponibile definito ai fini dell'imposta comunale immobiliare (IMU), cioè dalla rendita catastale a cui sono applicati le rivalutazioni ed i moltiplicatori previsti dalla normativa vigente, riferito all'anno precedente a quello di presentazione della domanda di assegnazione;
- b) terreni edificabili, il cui valore è dato dal valore commerciale relativo all'anno precedente a quello di presentazione della domanda di assegnazione,

Art.15

(accesso al credito convenzionato)

L'ente locale a mezzo ufficio del patrimonio favorirà l'accesso al credito bancario per favorire il riscatto dell'alloggio mediante la conclusione di una convenzione attuativa di facilitazione a mutuo bancario agevolato.

In assenza di garanzie per poter accedere al mutuo verranno attivate le procedure di cui all'art.1523 di vendita con riserva di proprietà con previsione di un canone mensile per la durata di 15 anni per ammortizzare l'intero costo di riscatto .

Art.16

(alienazione edifici ECS sorti su aree del Comune di Roma)

Gli edifici sorti su aree del Comune di Roma acquisiti al patrimonio per effetto della sentenza del 23.11.1990 del Commissario agli usi civici che ha dichiarato la nullità delle convenzioni del 1976 e 1979 relative ai piani PEEP nonché della compravendita del 1981 possono essere alienati allo stesso comune , a prezzo di mercato ridotto del 50% in caso di mantenimento della funzione sociale degli stessi edifici preservando il diritto all'abitazione .

