

**Roma, 4 maggio 2007**  
**Prot. 289**

**LG/en**

**CIRCOLARE N. 53 / 2007**  
**AGLI ENTI ASSOCIATI**

**GESTIONE PATRIMONIO**

➔ ENTI PUBBLICI ECONOMICI  
➔ ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

## **OGGETTO**

**Legge Regione Calabria 25.11.1996 n.32, “Disciplina per l’assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”**

Si segnalano all’attenzione degli Enti Associati le recenti integrazioni apportate alla legge in oggetto, con le quali vengono previste norme innovative in tema di alienazione di alloggi di ERP, intervenendo sulla disciplina della legge 560/1993. Come evidenziato relativamente ad altre leggi regionali (v., ad esempio, circolare n. 52 del 4 maggio 2007), la normativa rappresenta esercizio del potere legislativo regionale in tema di vendita di alloggi di ERP, da ultimo ribadito dalla recente sentenza della Corte costituzionale n. 94/2007 (vedi circolare n.43 del 6 aprile 2007).

Venendo all’esame della normativa, l’art.59 *ter* della legge Regione Calabria 25.11.1996, n.32, introdotto dall’articolo 24, 5° co., della legge reg. 21.8.2006, n.7, ha esteso la c.d. “monetizzazione”, diversa da quella prevista dalla l. n. 560, e che il soggetto percettore sia l’“ATERP”.

Più in particolare, l’art. 59 *ter*, al 1° comma, prescrive che “Il diritto di prelazione previsto dall’articolo 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993, n. 560, si estingue qualora l’acquirente dell’alloggio ceduto ai sensi della stessa legge versi all’ATERP un importo pari al 5% del valore dell’alloggio calcolato sulla base degli estimi catastali ai sensi del comma 10 della stessa legge”.

Nessuna altra modifica viene apportata alla legge n. 560, i cui contenuti vengono, anzi, confermati: “Le alienazioni degli alloggi sono regolate dalle disposizioni, in quanto compatibili, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modifiche ed integrazioni” (art.59 *ter*, 3° co.).

La regolamentazione dei proventi, pertanto, rimane quella prevista della legge n. 560.

Ciò comporta che i proventi vengono contabilizzati dall’ATERP nella gestione speciale e versati alla Tesoreria provinciale dello Stato e “rimangono nella disponibilità degli enti-proprietari” (l. n. 560/1993, art. 1, 13° co.); che “Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell’articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l’acquirente dell’alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi “all’ente cedente”... (l. n. 560/1993, art. 1, 25° co.).

Va precisato, inoltre, che l’art. 1, 13° comma (come sostituito dall’art. 4 l. 30.4.1999, n. 136), della legge n. 560/1993, comprende esplicitamente nella contabilizzazione, come sopra accennata, dei proventi anche quelli derivanti dall’estensione del diritto di prelazione, ivi prevista, che rimangono nella disponibilità degli enti proprietari: “I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di quelle di cui ai commi da 15 a 19, nonché i proventi dell’estinzione del diritto di prelazione richiamato al comma 25, destinati alle finalità indicate al comma 5, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari. Tali proventi vengono contabilizzati “...

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

La prescrizione viene anche confermata nella circolare esplicativa del Ministero Lavori Pubblici 30.6.1995, n. 31/Seg., nella quale afferma che "I proventi, afferenti il diritto di prelazione... devono essere versati nello stesso conto" (§ 7).

In proposito, si precisa che, ai sensi dell'art. 18 della legge 30.4.1999, n. 136, le disposizioni di cui al comma 13°, come sostituito dall'art. 4 della stessa legge, non sono affatto inderogabili, ma "si applicano sino all'entrata in vigore delle legge regionali da emanarsi ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112".

Tornando alla specifica regolamentazione regionale, l'art. 59 *ter*, come si è visto, specifica che il versamento dell'importo dell'estinzione del diritto di prelazione venga versato all'ATERP: non vengono, in altri termini, previsti altri soggetti ed in particolare "enti cedenti" o "enti proprietari".

La disposizione appare, peraltro, corretta e consequenziale alla legge n. 560, la quale, al comma 20, attribuisce, relativamente agli alloggi ceduti ai sensi della stessa legge, il diritto di prelazione agli "IACP ed i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale", e cioè alle ATERP, nonostante l'ampia platea degli enti cui si applica la legge 560 (commi 1, 2, 2bis).

La legge regionale, dunque, prevedendo la monetizzazione anche del diritto di prelazione delle vendite effettuate ai sensi della legge n. 560, la regola tenendo presente e rispettando le prescrizioni testuali del 20° comma della stessa legge n. 560, eliminando, *in radice*, anche per le perplessità interpretative cui ha dato origine il 25° comma di essa. Quest'ultimo, infatti, nonostante il 9° comma dell'art. 28 l. n. 513/1977 avesse attribuito (come successivamente ha fatto anche il 20° comma della legge n. 560) il diritto di prelazione soltanto "al competente istituto autonomo case popolari", ha disposto la estinzione di esso con versamento dell'importo stabilito "all'ente cedente", con ciò generando dubbi e confusioni rispetto a tale doppia titolarità di diritti che, nel loro esercizio, possono entrare in contrapposizione.

Del resto, pur a prescindere da tali considerazioni, la prescrizione dell'art. 59 *ter* appare coerente e logica con l'impianto stesso, dato dal legislatore, della prelazione. Essa è finalizzata, infatti, a ripristinare il patrimonio di E.R.P., ovvero rappresenta una delle misure di reinvestimento ed incremento del patrimonio di E.R.P., attribuendo il diritto agli IACP, comunque denominati, in funzione della considerazione che essi rappresentano il principale ente attuatore dell'edilizia residenziale pubblica. A maggior ragione, è ovvio che i proventi dell'estinzione di tale diritto, in quanto potenzialmente lesiva di tali finalità, debbano competere agli IACP stessi per incrementare i fondi per il reinvestimento e comunque per le finalità di cui alla legge n. 560, secondo le modalità di cui al comma 14 di essa, come stabilite dalla Regione.

La disposizione regionale appare di particolare interesse in quanto, attraverso la monetizzazione, in favore dell'ATERP, del diritto di prelazione e la conseguente contabilizzazione, nella gestione speciale di cui al 13° comma dell'art. 1 l. n. 560, dei proventi, che rimangono nella disponibilità dell'ATERP stessa, costituisce, indubbiamente, un mezzo significativo per contribuire al reperimento di risorse per il reinvestimento e conservazione del patrimonio di ERP.

Si allega il testo dell'art. 59 *ter* l. reg. Calabria n. 32/1996.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale  
Arch. Venanzio Gizzi

Allegato:  
Testi art.59 l.r. Calabria n. 32/1996

**Legge Regionale Calabria 25/11/1996 n. 32, B.U.R. 26/11/1996 n. 134**  
**DISCIPLINA PER L'ASSEGNAZIONE E LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI**  
**LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.**

Art. 59 ter

(Articolo inserito dall'articolo 24 della l. r. n. 7 del 21-08-2006)

*Estinzione del diritto di prelazione*

1. Il diritto di prelazione previsto dall'articolo 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto ai sensi della stessa legge versi all'ATERP un importo pari al 5% del valore dell'alloggio calcolato sulla base degli estimi catastali ai sensi del comma 10 della stessa legge".
2. I comuni ai quali è stato concesso un finanziamento dalla Regione Calabria relativo al Programma di Edilizia residenziale pubblica ex legge 17 febbraio 1992, n.179 e successive modifiche ed integrazioni, per l'acquisto e recupero di immobili, sono autorizzati alla vendita degli immobili già assegnati a condizione di destinare gli interi proventi delle alienazioni all'acquisto e ristrutturazione di ulteriori alloggi urbani ubicati nei centri storici dei comuni medesimi.
3. Le alienazioni degli alloggi sono regolate dalle disposizioni, in quanto compatibili, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modifiche ed integrazioni.