

■ Studi Esecuzioni Immobiliari

Studio n. 9-2009/E

Acquisto da parte degli IACP di immobili aventi caratteristiche di edilizia residenziale pubblica sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali

Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 3 aprile 2009

Sommario: 1. Testo della legge e sue finalità. 2. Presupposti per l'applicazione della norma. 3. Destinatari e soggetti. 4. Cessione in proprietà. Modalità e tempi. 5. Problemi di diritto transitorio. 6. Legge statale e legge regionale. 7. Suggestioni operative

1. Testo della legge e sue finalità

Con la legge n. 199 del 18 dicembre 2008 (legge di conversione del d.l.n.158 del 20.10.2008) il Parlamento, tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, ha inserito all'Art. 1-*quater* ⁽¹⁾ la seguente disposizione relativa ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali:

"1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione e' computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del

mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali."

La finalità della norma, di rilevante interesse pubblico, s'inserisce nella politica di interventi volti a fronteggiare il grave momento di crisi economica generale evidenziata nello stesso testo normativo ed opera in una duplice direzione: "riduzione del disagio abitativo" (tutela del privato) e "riduzione delle passività delle banche" (tutela degli istituti di credito).

La prima è insita nella materia stessa della legge "contenere il disagio abitativo", per cui i soggetti destinatari rientrano in categorie sociali bisognevoli di un particolare aiuto nello specifico settore, la seconda è evidenziata dal risultato che si intende raggiungere evitando alle banche interessate difficoltà nel recupero crediti peraltro nei confronti di soggetti appartenenti a categorie disagiate.

Benvero più che ridurre le passività delle banche, passività che comunque si sarebbero ridotte con l'alienazione dell'immobile, la norma ha inteso ridurre l'impatto psicologico della spoliazione della casa di abitazione per la soddisfazione delle obbligazioni verso la banca mutuante, consentendo - secondo le funzioni istituzionali degli IACP - il mantenimento dell'abitazione dell'immobile a titolo di locazione con canone "politico" ed il riscatto se le finanze del privato lo consentiranno alla scadenza della locazione.

La legge 199/2008 è stata pubblicata sulla G.U. n.196 del 19.12.2008 ed è entrata in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

Le finalità dell'intervento legislativo innanzi indicate hanno indotto ad esaminare con attenzione se con esso, a prescindere dalla legittimazione riconosciuta agli IACP *comunque denominati o trasformati (in prosieguo per brevità parleremo più semplicemente di IACP)*, siano stati introdotti, anche implicitamente, oneri e diritti per i soggetti interessati alle procedure in atto (Giudice dell'esecuzione, creditore procedente e creditori intervenuti, debitore esecutato), diritti di prelazione a favore dell'IACP, nuove modalità di trasferimento sia di carattere volontario (contratto) che processuale, nuova causa di sospensione della procedura, sempre tenendo presente la necessità di contemperare, sul piano operativo, le esigenze dei soggetti tutti delle procedure con quelle delle categorie interessate dalla nuova legge.

La prima domanda da porsi riflette la discrezionalità o l'obbligatorietà del ricorso alla cessione in proprietà agli IACP e nel contempo la discrezionalità o l'obbligatorietà per i detti istituti di procedere all'acquisto. Nonostante la rilevanza delle finalità volute dalla legge in esame possa indirizzare verso l'obbligatorietà, sembra preferibile parlare sempre di discrezionalità. Le caratteristiche del processo esecutivo che, secondo la normativa codicistica, è proiettato al soddisfacimento nel modo più congruo delle pretese creditorie tutelando gli interessi del creditore procedente e

degli intervenuti e nel contempo la posizione del debitore esecutato, impedirebbero di prescindere dalla tutela di interessi diversi delle parti del processo.

Una conferma viene dalla lettera della legge "possono essere ceduti in proprietà": il riferimento alla potenzialità sembra in contrasto con ogni specie di vincolo. Nel contempo si ritiene che l'IACP da una canto è legittimato all'acquisto con i vincoli e limitazioni dettati dalla legge 199, ma dall'altro deve fare i conti con i propri fondi patrimoniali, dal momento che per legge l'acquisto non può determinare nuovi oneri a carico della finanza pubblica, e probabilmente con altre esigenze istituzionali o impegni di spesa. Nè riteniamo si possa parlare per gli IACP di un diritto soggettivo all'acquisto o di una situazione di preferenza sostanziale, restando il loro intervento condizionato dall'offerta di cessione.

La norma in esame non dice quale sia il soggetto offerente, se la procedura e quindi, per essa, il giudice dell'esecuzione (o il soggetto delegato alle operazioni di vendita) o il debitore escusso che potrebbe apparire l'unico legittimato, quale proprietario dell'abitazione e quale maggiore interessato. Ma anche se la norma non sembra attribuire alcuna iniziativa ai creditori, l'esercizio della facoltà deve potersi conciliare con la tutela dei loro diritti cui sono improntati il processo esecutivo e la procedura concorsuale.

L'esigenza di rapportare e conciliare la nuova legge con le norme relative alle procedure in cui si innestano, e quindi le modalità di esercizio, i tempi e le iniziative per rendere concreta la cessione della proprietà all'IACP, costituiscono l'oggetto di queste brevi note.

2. Presupposti per l'applicazione della norma

Esaminiamo ora in quali situazioni concrete trovi applicazione l'intervento agevolativo in oggetto e quali ne siano i presupposti:

- deve trattarsi di abitazione occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale. Da ricordare che per abitazione principale deve intendersi l'alloggio in cui il soggetto ha la propria dimora abituale indipendentemente dall'averlo acquistato con le agevolazioni della prima casa;

- l'immobile deve essere sottoposto a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale.

La previsione di immobile sottoposto a procedura concorsuale dovrebbe estendere il campo dei destinatari della norma anche a quegli imprenditori che abbiano concesso ipoteca sulla propria abitazione principale, avente le caratteristiche di cui alla legge in esame, a garanzia di un mutuo ottenuto da una banca per qualsiasi motivo;

- gli immobili devono essere destinati ad abitazione e non rientrare nelle categorie catastali A/1 (lusso) e A/2 (civili abitazioni). Il legislatore è intervenuto solo a favore di categorie sociali meno abbienti e in quanto tali proprietari di abitazioni di

tipo economico e popolare. Nonostante il mancato riferimento riteniamo l'agevolazione estensibile agli accessori pertinenti all'abitazione rientranti nelle categorie catastali C/2(cantine) e C/6(box auto), in base al principio di diritto sostanziale "accessorium sequitur principale" ed in base alle norme estensive delle agevolazioni in materia;

- l'abitazione deve avere "le caratteristiche degli immobili rientranti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica ⁽²⁾". Per relationem si richiamano i requisiti di quegli immobili e non la loro specifica provenienza; si ritiene pertanto che anche un'abitazione pervenuta al mutuatario insolvente, ad esempio per assegnazione da parte di una cooperativa edilizia, ove sussistano i requisiti richiesti dalla legge, rientri nelle previsioni della nuova normativa. Le caratteristiche sono quelle riguardanti superficie, altezza, volumetria e tipologia previste dalle leggi vigenti per godere di contributi e agevolazioni connesse alla edilizia residenziale pubblica.

Non si ritiene invece far riferimento ai requisiti e presupposti di reddito richiesti dall'edilizia residenziale pubblica poichè i presupposti soggettivi per beneficiare della legge 199/2008 sono già indicati dalla stessa legge e delineano di per sè il disagio abitativo cui s'intende prestare riparo.

3. Destinatari e soggetti.

I destinatari della norma sono:

- **il debitore esecutato.** Questi non solo deve essere proprietario dell'abitazione, ma deve anche occuparla a titolo principale; deve aver contratto un mutuo garantito da ipoteca sulla casa e deve essere insolvente rispetto al detto mutuo. Ci si domanda se il mutuo debba essere stato contratto per l'acquisto della casa su cui è stata iscritta l'ipoteca; in verità questa limitazione non risulta dal testo della legge e contrasterebbe con la previsione dell'esecuzione concorsuale.

Le caratteristiche oggettive inerenti l'immobile e la situazione soggettiva del debitore esecutato evidenziano quel disagio economico e abitativo alla cui tutela mira la disposizione in esame. Senza alcun intervento di protezione il debitore insolvente a procedura esecutiva ultimata perde definitivamente la proprietà dell'alloggio e perde ogni diritto all'abitazione che deve rilasciare all'aggiudicatario o assegnatario, incorrendo così in una situazione di grave disagio abitativo. Viceversa con la cessione all'IACP, l'istituto nell'acquistare la proprietà provvederà all'estinzione del mutuo o al suo subingresso nel pagamento delle relative rate, ove sia ammesso, ed è tenuto a stipulare un contratto di locazione a canone sostenibile determinato ai sensi del comma 2 dell'art.1 *quater* della legge in commento e comunque non inferiore al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione o provincia autonoma; nel contempo il debitore esecutato, pur perdendone la proprietà, potrà conservare l'abitazione nella stessa casa (evitando l'immediato disagio abitativo)

e alla scadenza della locazione potrà anche riacquistare l'alloggio "prioritariamente" con le modalità che saranno determinate da leggi regionali;

- **la banca mutuante** (creditore precedente o intervenuto), che potrebbe ritenersi tranquillizzata nel recupero dei propri crediti nei confronti del debitore esecutato insolvente, per effetto della cessione in proprietà all'IACP. Da rilevare che la legge parla di "banche" e non di istituti di credito più in generale, per cui non sembra estensibile ai mutui concessi da enti previdenziali (es.INPDAP) o da altri enti pubblici;

- **I'ACP**, soggetto terzo che, aderendo all'offerta di cessione, consente la effettiva realizzazione del risultato voluto dalla legge e così da un canto evita il disagio abitativo al debitore esecutato e dall'altro consente alla Banca il recupero crediti mediante l'estinzione del mutuo o il subingresso con il pagamento delle rate di ammortamento, a queste imputando quanto verrà a riscuotere a titolo di canone sostenibile.

In realtà la norma non prevede espressamente un subingresso nel mutuo, ma solo l'estinzione del mutuo stesso, anche se l'idea del subentro possa nascere dalla previsione del terzo comma dell'articolo 1 *quater*: "il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti per l'estinzione del mutuo". Ora, se è ovvio che tra le modalità di estinzione dell'obbligazione a carico del debitore escusso ci potrà essere quella della dilazione del pagamento consentita dal subingresso, tuttavia gli oneri gravanti le rate dei mutui concessi a privati potrebbero non essere compatibili con le esigenze di bilancio dell'IACP.

Per il principio di territorialità che regola tutta la materia dell'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata) si ritiene legittimato l'IACP del territorio in cui è ubicato l'appartamento.

4. Cessione in proprietà - Modalità e tempi

Volendo valorizzare al massimo le finalità dell'intervento legislativo e consentire ad esso un concreto e realistico vantaggio per le categorie gravate dal disagio abitativo, si è cercato, nel silenzio della legge, di individuare se da essa possa evincersi una diversa modalità di cessione a favore degli IACP con una serie di problemi attinenti ai tempi, alle iniziative, al contenuto e forma della cessione.

Sono stati ipotizzati due percorsi che presuppongono una diversa visione dell'intera fattispecie:

1) percorso sotto le direttive del Giudice dell'esecuzione

Per contemperare sul piano operativo, in assenza di una espressa normativa in deroga alle norme processuali generali, le esigenze dei soggetti tutti delle procedure con quelle delle categorie interessate dalla nuova legge, dovrebbe ritenersi che il Giudice dell'esecuzione (che ai sensi degli artt.484 e 175 c.p.c. dirige le operazioni

della procedura), esaminata la documentazione esibita a corredo dell'istanza di vendita e la perizia di stima, riscontrate le condizioni dettate dal legislatore, su istanza dello stesso creditore procedente o, più probabilmente, del debitore esecutato (effettivo interessato ad evitare il disagio abitativo), ma in ogni caso previa audizione e consenso delle parti ai sensi dell'art. 485 o 569 c.p.c., dovrà disporre, prima di emettere l'ordinanza di vendita o contestualmente, la comunicazione all'IACP territorialmente competente dell'esistenza della procedura, della perizia di stima dell'immobile che prevede anche la valutazione dell'Agenzia del Territorio ⁽³⁾, di tutti i dati richiesti per la cessione, con l'interpello se intenda procedere ai sensi e per gli effetti della Legge 199/2008, all'acquisto per il prezzo determinato in base alla perizia di stima, fissando un congruo termine per consentire l'eventuale adesione all'offerta previa delibera interna degli organi competenti dell'Istituto.

Il pagamento del prezzo, detratto eventualmente l'importo del residuo mutuo dovuto alla Banca nel caso di subingresso, dovrebbe essere effettuato nei termini previsti per l'adesione e quindi prima del decreto di trasferimento; se si addivenisse alla cessione il giudice dovrebbe emettere il decreto di trasferimento contenente tra l'altro il richiamo alla legge 199/2008, ai presupposti, limiti e condizioni da essa richiesti, gli obblighi a carico dell'Istituto e il diritto soggettivo del debitore esecutato alla locazione dell'alloggio ed al suo riacquisto una volta cessata la locazione.

Dopo la riscossione del corrispettivo e il decreto contenente la cessione in proprietà all'IACP la procedura dovrebbe proseguire il suo iter normale con il riparto del ricavato e gli altri adempimenti consequenziali.

Decorso invece inutilmente il termine o direttamente, in caso di parere contrario espresso anche da una sola delle parti nell'udienza preliminare, seguirà la vendita forzata senza e con incanto.

2) percorso rimesso all'iniziativa del debitore escusso con la sospensione dell'esecuzione da parte del G.E.

- Dato lo scopo di agevolare il privato in condizioni economiche disagiate che rischia di perdere la propria abitazione solo questi, quale destinatario della norma e quale unico titolare dell'immobile, in assenza di ogni riferimento a diverso soggetto, avrebbe il diritto di proporre l'offerta all'IACP. Tale diritto potrebbe essere esercitato senza limiti di tempo, salvo l'ultimo termine utile rappresentato dall'aggiudicazione definitiva, con l'istanza di sospensione della procedura implicitamente introdotta dalla nuova legge; si dovrebbe escludere sulla proposizione dell'offerta ogni intervento o consenso dei creditori o del G.E. che non potrà che prendere atto dell'avvenuta proposizione e in vista del superiore interesse pubblico della norma sospendere la procedura in attesa della risposta dell'interpellato; il prezzo di cessione all'IACP, a prescindere dall'esistenza o meno di una perizia estimativa, tenuto conto dell'onere della locazione a canone agevolato, potrebbe essere quello di costo di costruzione, che sarà in seguito il prezzo di riscatto; il trasferimento della pro-

prietà all'IACP accettante, avverrebbe con un atto ricevuto dal notaio di fiducia dell'ente, come qualsiasi altro contratto; i diritti degli altri creditori, oltre quello del mutuante, non potrebbero essere soddisfatti oltre i limiti derivanti dall'esistenza del mutuo da rimborsare (se l'ipoteca è di grado potiore) ; quindi, se il prezzo IACP supera il credito del mutuo, la differenza sarà versata alla procedura, così che gli altri creditori potranno su questa differenza rivalersi.

Tuttavia entrambi i percorsi sarebbero fondati su ricostruzioni elaborate al di fuori del dettato legislativo e in quanto tali non avrebbero carattere di diritto positivo. Ciascun percorso importa deroghe alle norme generali di carattere processuale, il primo pone oneri di iniziativa a carico del giudice e una sospensione della procedura non previsti dalla legge, il secondo pone limitazioni ai diritti e pretese dei creditori procedenti e intervenuti, anche esse non indicate dalla Legge 199.

Pertanto, nonostante l'interesse pressante e contingente sotteso all'intervento legislativo deve ritenersi, salvo ulteriori norme in materia, che la disposizione in esame, pur essendo motivata da un intento di più ampio respiro e di più ampia incidenza sociale, si sia limitata al riconoscimento agli IACP della legittimazione ad acquistare in proprietà immobili oggetto delle dette procedure, legittimazione non prevista dalla preesistente normativa relativa ai programmi di edilizia residenziale pubblica alla cui esecuzione sono preordinati i detti Istituti ⁽⁴⁾.

Per tale acquisto l'IACP potrà avvalersi dei mezzi tipici delle procedure riconosciute ad ogni altro aspirante:

- l'acquisto volontario dal proprietario esecutato a mezzo contratto: in questo caso, come normalmente accade per le vendite stragiudiziali, il G.E. su istanza del debitore esecutato sospenderà la procedura ai sensi dell'art.624 *bis* c.p.c. e l'Istituto acquirente provvederà ad assicurarsi l'assenso dei creditori per rendere loro opponibile il suo acquisto e ad adottare le usuali cautele affinché con la rinuncia dei creditori interessati alla procedura possa ottenere la cancellazione della trascrizione del pignoramento ai sensi dell'art.632 c.p.c. e, se si tratta di unico immobile sottoposto a vendita forzata, l'estinzione della procedura esecutiva;

- la partecipazione alla vendita senza e con incanto. In caso di aggiudicazione la cessione in proprietà all'IACP formerà oggetto del decreto di trasferimento per aggiudicazione.

Sia il contratto di cessione-vendita che il decreto di trasferimento, considerato il disposto della legge in esame, dovranno contenere, oltre agli elementi di norma essenziali e all'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ai sensi dell'art.586 c.p.c., il riferimento agli oneri, limiti e condizioni derivanti dalla legge 199/2008, in particolare il riferimento agli obblighi a carico dell'IACP acquirente inerenti la locazione e il riscatto dell'alloggio.

5. Problemi di diritto transitorio

Poichè la legge in esame non contiene norme di diritto transitorio sorge il problema se la stessa debba applicarsi alle procedure apertesì dopo l'entrata in vigore della legge, od anche a quelle già aperte e tuttora pendenti.

Sembra doversi propendere per l'estensione alle procedure apertesì prima dell'entrata in vigore della legge, sempre che non si sia esaurito il subprocedimento di vendita con l'aggiudicazione a favore di terzo, in quanto la verifica della legittimazione agli acquisti va fatta in relazione al momento della cessione e non della esecuzione immobiliare

Con l'aggiudicazione si ritiene sorto un diritto soggettivo dell'aggiudicatario e quindi preclusa al G.E. la facoltà di revocarla, non essendo possibile esercitare detta facoltà al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge.

6. Legge statale e legge regionale

Poichè gli interventi legislativi in materia di edilizia residenziale pubblica solo nelle linee guida sono di competenza statale, rientrando la gestione del detto settore dell'edilizia nella competenza degli enti pubblici territoriali (Regione, Comune), alla legge 199/2008 dovranno far seguito apposite norme delle singole regioni. La legge stessa ne fa rinvio per quanto riguarda il "canone sostenibile" e per le modalità della facoltà di "riacquisto".

Probabilmente le leggi regionali dovranno dare indicazioni anche sotto il profilo della praticabilità e attuazione concreta della legge 199, con riferimento ai prezzi sostenibili per l'acquisto, alle facoltà di subingresso nei mutui ed alle modalità di pagamento in genere, proprio perchè questa legittimazione si presenta di carattere eccezionale ed eterogenea rispetto alle funzioni e compiti tipici degli Iacp che investono l'attuazione ed esecuzione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

7. Suggesti operativi

Per quanto innanzi esposto deve ritenersi che alcun onere specifico grava sul notaio delegato alle operazioni di vendita, così come nessun obbligo specifico grava sul giudice dell'esecuzione o sulle singole parti della procedura, ma che l'iniziativa per segnalare in particolare al debitore esecutato spesso ignaro, la possibilità di avvalersi della legge 199 va riconosciuta a ciascuno dei detti soggetti. A tal fine sarebbe anche opportuno che il giudice dell'esecuzione, nel conferire l'incarico al perito ai sensi dell'art. 568 c.p.c., chiedesse di evidenziare insieme agli altri vincoli e oneri gravanti sull'immobile ed a quanto indicato dall'art.173 *bis* disp.att. c.p.c., le caratteristiche oggettive ed i presupposti per l'applicazione della legge 199/2008, con l'indicazione anche della valutazione dell'Agenzia del Territorio.

Il notaio delegato a sua volta, in vista del disagio abitativo dell'esecutato alla cui tutela sarebbe predisposta la normativa, qualora dalla perizia di stima e dalla documentazione in atto risultassero i presupposti per avvalersi della cessione dell'a-

bitazione agli IACP, potrà, sempre al di fuori di qualsiasi obbligo e sempre che non sia stata presa alcuna iniziativa in merito, far presente al magistrato della detta possibilità, chiedendo istruzioni e direttive sul piano operativo.

In mancanza di disposizioni al riguardo il delegato si atterrà alla ordinanza di vendita e seguirà il normale iter procedurale.

Maria Rosaria Campanile

Maria Rosaria Santucci

-
- 1)** detto articolo fu inserito a seguito di emendamento approvato in sede di conversione del decreto legge n.158/2008 per cui non si trova una specifica motivazione nei lavori preparatori
 - 2)** Viene qualificata edilizia residenziale pubblica quel settore dell'edilizia realizzato dallo Stato, direttamente o tramite enti pubblici appositamente costituiti, o comunque con interventi finanziari o di altro genere concessi dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali (Regione, Comune), nonché con i fondi derivanti dai contributi dei lavoratori ai sensi della Legge n.60/1963, allo scopo di consentire la creazione di alloggi abitativi per cittadini con scarso reddito. Si tratta di alloggi realizzati a costi ridotti e contenuti, che hanno caratteristiche di tipo economico-popolare.

La definizione dell'edilizia residenziale pubblica è data dall'art.1 della Legge 560/1993.

Tradizionalmente si distingue tra:

- edilizia sovvenzionata caratterizzata dal fatto che gli alloggi di natura prevalentemente abitativa, sono costruiti dagli enti pubblici preposti al settore edilizio, quali gli IACP, destinati ai cittadini in precarie condizioni economiche;

- edilizia convenzionata caratterizzata dall'esistenza di una convenzione tra la Pubblica Amministrazione ed i soggetti (anche privati) che realizzano gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati sempre a soggetti disagiati e meno abbienti (art.35 legge 865/1971)

- edilizia agevolata, caratterizzata da interventi creditizi per la realizzazione di alloggi a condizioni di particolare favore e con contributo dello Stato in conto capitale o in conto interessi, o con finanziamenti della Regione e del Comune, che costituiscono gli enti pubblici territoriali competenti a gestire la materia dell'edilizia residenziale pubblica.

Si ritiene che la legge 199/2008 nel riferirsi alle abitazioni aventi le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica non abbia inteso fare alcuna restrizione a singoli settori, avendo riguardo ai requisiti dell'immobile e non a quelli dei soggetti beneficiari.

- 3)** Va ricordato che le norme in materia di edilizia residenziale pubblica non contengono alcuna previsione sui prezzi di acquisto delle abitazioni private, ma stabiliscono i criteri di determinazione del prezzo degli alloggi da alienare. A tal proposito l'art.1 della legge 560/1993 dopo aver fissato al comma 10 la determinazione del valore in funzione della rendita catastale, ha dato al comma 11 la facoltà all'assegnatario di chiedere in alternativa la valutazione dell'U.T.E., la quale sarà vincolante anche se superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10.

Già la legge 513/1977 come modificata dalla legge 457 del 5.8.1978 faceva riferimento alla valutazione U.T.E.:

Art.28: "Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al precedente art.27 (edilizia residenziale pubblica di cui alle leggi n.2/1959 e 60/1963, nonché in altre leggi che comunque disciplinino il trasferimento in proprietà agli assegnatari degli alloggi già assegnati in locazione semplice) è dato dal valore venale degli stessi al momento dell'entrata in vigore della Legge, determinato dall'U. T.E., tenendo anche conto dello stato di conservazione e dell'ubicazione, con la riduzione per ogni anno di effettiva occupazione, etc."

Art.29: "Su proposta motivata dell'IACP la Regione può autorizzare il trasferimento in proprietà agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in edifici nei quali i trasferimenti già effettuati non siano inferiori ai 7/10 della loro consistenza complessiva o la cui cessione sia utile per una migliore gestione del patrimonio amministrato, a condizione:..... La cessione avviene alle condizioni e con le modalità previste dal precedente art.28.

- 4)** Legge 22.10.1971 n.865 concernente Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; D.P.R. 30.12.1972 n.ro 1036 "Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica"; Leggi Regionali