

**Alienazioni.** Pronte le linee guida per la cessione del patrimonio abitativo di comuni ed enti pubblici

# Vendite all'asta per le case Iacp

## Agli inquilini il diritto di prelazione sul miglior prezzo battuto

**Massimo Frontera**

ROMA

Vendita all'asta, con procedure trasparenti, per gli alloggi di Iacp, Comuni ed enti pubblici; gli inquilini avranno la prelazione sul miglior prezzo battuto all'asta; priorità alla cessione di interi stabili fatiscenti e a quelli dove gli Iacp possiedono meno del 50% degli alloggi; il prezzo viene fissato dall'ente venditore (senza applicare i listini Omi); l'Agenzia delle Entrate potrà chiedere una verifica sulla valutazione, ma in modo non vincolante per l'ente.

Sono questi i capisaldi del Dm che i tecnici di Porta Pia (in particolare della direzione Politiche abitative) hanno licenziato e inviato a Regioni e Comuni per una valutazione tecnica in vista della necessaria intesa da ottenere dalla conferenza Stato-Regioni. Un primo incontro è in calendario l'11 settembre. Il testo è scaricabile dal sito di «Edilizia e Territorio»

Il provvedimento è tra i più

importanti per l'attuazione del decreto legge varato a marzo per contrastare l'emergenza abitativa perché dovrebbe avviare il rinnovamento del patrimonio abitativo pubblico. La materia è estremamente delicata perché è anche al confine delle competenze tra Stato e Regioni. Le regioni non hanno mai nascosto di non gradire gli interventi dello Stato su una competenza ormai esclusiva.

Il provvedimento scritto nel dicastero guidato da Maurizio Lupi lascia in effetti margini discrezionali agli enti venditori circa la valutazione economica del bene da alienare. Si precisa che la valutazione dovrà avvenire «al valore di mercato» ma si lascia ampia libertà sul metodo di valutazione. Non c'è alcun obbligo di applicare le valutazioni immobiliari Omi, aggiornate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate. L'unico obbligo è quello di informare l'Agenzia delle Entrate che, se crede, potrà «rendere nota l'opportunità di una verifica sui valori assunti a riferimen-

to». Ma tale richiesta non è vincolante per l'ente venditore.

Tutti gli immobili devono andare all'incanto, assicurando la massima trasparenza e pubblicità sulla procedura e sull'esito, tramite i siti internet degli enti venditori. Agli inquilini sarà assicurata una prelazione, ma attenzione: questa viene esercitata solo a valle della procedura di incanto, cioè pagando il prezzo proposto dal migliore offerente durante l'asta. Recita infatti il testo: «Agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi nei programmi di alienazione adottati ai sensi del presente decreto - in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema di edilizia residenziale pubblica fissati dalle vigenti normative regionali - è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, a seguito dell'espletamento delle procedure d'asta».

La priorità nella dismissione dovrà andare agli alloggi nei complessi dove la proprietà

pubblica è inferiore al 50 per cento. In prima fila nella cessione dovranno anche essere i fabbricati «inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti, immobili classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/8, A/9 e A/10, locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc».

In vendita anche gli immobili «i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario».

Attenzione particolare alla rigenerazione, o sostituzione, di complessi in forte stato di degrado: «Nel caso di immobili fatiscenti gli enti proprietari possono procedere alla dismissione in blocco dell'edificio, sempre con procedure di asta pubblica, purché sia assicurato un alloggio idoneo agli assegnatari in possesso dei requisiti».

Non manca un regime fiscale agevolato, con applicazione di un'imposta ipo-catastale fissa sul trasferimento di proprietà.

### LA DISMISSIONE

Nel documento varato dai tecnici del ministero delle Infrastrutture anche l'obbligo di fissare il prezzo al valore di mercato

### IL PROVVEDIMENTO IN SINTESI

#### Attuazione del «decreto casa»

Lo schema di Dm scritto dal Mit è previsto dal dl 47/2014 (art.3, comma 1, lett. "a") varato nel marzo scorso e deve essere approvato (intesa) dalla conferenza Stato-Regioni. Riguarda la dismissione del patrimonio abitativo di Iacp (comunque denominati), enti pubblici e Comuni. La procedura di alienazione è quella dell'asta

pubblica con prelazione all'inquilino (sul maggior prezzo offerto). La priorità nella cessione verrà data agli immobili fatiscenti e ai fabbricati inseriti in «situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica». Il prezzo base dell'immobile deve essere a valore di mercato, ma gli enti sono liberi nella scelta del metodo di calcolo.

FOTOGRAMMA



**Verso la vendita.** Case popolari a Milano

