



Consiglio Regionale della Campania

Prot. n. 4582/Gen.

Al Signor Presidente della Giunta
Regionale della Campania
Via S. Lucia, n. 81
N A P O L I

Al Presidente della Commissione
Consiliare IV

Ai Consiglieri Regionali

All'Assessore delegato ai rapporti
con il Consiglio regionale

Al Settore Legislativo, Studi e Ricerche

S E D E

**Oggetto: Proposta di legge "Modifica dell'articolo 55 della legge regionale 30 gennaio 2008, numero 1, concernente inalienabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica acquistati da assegnatari o loro aventi diritto. "
(Reg.Gen.n.452)**

Ad iniziativa del consigliere Antonio Amato.
Depositata il 24 marzo 2009

IL PRESIDENTE

VISTO l'articolo 54 del Regolamento interno

A S S E G N A

il provvedimento in oggetto a:

IV Commissione Consiliare per l'esame.

La stessa si esprimerà nei modi e termini previsti dal Regolamento

Napoli, **25 MAR. 2009**

IL PRESIDENTE



Consiglio Regionale della Campania

RELAZIONE

L'articolo 55 della L.R. 01/2008 (nel quale si parla della possibilità di alienare gli alloggi, diritto di prelazione degli IACP ed estinzione del diritto di prelazione con aggravio del costo), così come scritto ingenera dubbi interpretativi circa la sua corretta applicazione con particolare riguardo alla previsione del II comma e pertanto esso va letto in tutta la sua portata sociale.

Il comma 1 stabilisce che gli alloggi e le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, né su di essi può essere costituito alcun diritto reale di godimento **o di garanzia**, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. Il comma fa riferimento a quelli acquistati dagli assegnatari o dai loro familiari conviventi ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560, **o di leggi precedenti regolanti il riscatto**.

Ebbene, dal tenore letterale della norma, sembra attribuito il diritto di prelazione in favore dell'Istituto per ogni tipo di alienazione comunque disciplinata da leggi regolanti il riscatto ante L.n.560/93.

La prelazione legale introdotta dalla norma regionale verrebbe ad integrare il regime dei contratti con patto di riscatto disciplinato da tutte le leggi precedenti alla L.n.560/93.

In realtà l'unica normativa nazionale in materia, precedente alla l.n.560/93, è la legge n.513/77 e s.m.i., tuttora vigente, che già prevede la prelazione legale.

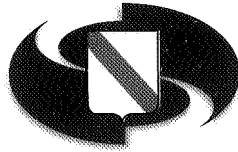
Per altre tipologie di assegnazione, non con patto di riscatto, l'art. 55 non menziona alcuna prelazione. Ne discende che l'art. 55 non aggiunge ulteriori ipotesi di prelazione legale ma conferma le fattispecie di prelazione previste dalla vigente normativa nazionale per le assegnazioni con patto di riscatto.

Tale conclusione rende comprensibile ma anche superflua la sanzione di nullità di cui all'ultimo comma dell'art. 55.

Infatti questo grave effetto legato alla violazione dell'inalienabilità e del procedimento di prelazione è già nelle previsioni del Legislatore nazionale.

Quindi, dovendo procedere alla definizione dei procedimenti di acquisto degli alloggi di erp o in relazione a contratti già stipulati, è necessario inquadrare le singole fattispecie tenendo conto sia della normativa nazionale che di quella regionale in materia di assegnazioni con patto di riscatto e di prelazione legale.

Il comma 2 stabilisce che scaduto il termine previsto possono alienare l'alloggio l'assegnatario ovvero gli **aventi causa** ed è chiaro che l'equivoco porterebbe ad includere tutti coloro che sono subentrati nel possesso successivo dell'alloggio oggetto di alienazione e pertanto andrebbe interpretata nel senso dei suoi "eredi o legatari".



Consiglio Regionale della Campania

Per quanto attiene il terzo comma non è chiaro il periodo di riferimento di applicazione della quota integrativa variabile **dal 15% al 1%**. Pertanto è opportuno specificare in 15 anni il periodo successivo ai 10 di applicazione della suddetta aliquota.



Consiglio Regionale della Campania

Articolo Unico

1. L'articolo 55 della L R. 1 del 30 gennaio 2008 è sostituito come segue:

“1. Gli alloggi e le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, acquistati dagli assegnatari o dai loro familiari conviventi, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e legge 8 agosto 1977, n. 513 non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, né su di essi può essere costituito alcun diritto reale di godimento, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. È fatta salva la riduzione dei termini nei casi previsti dal comma 5 dell'articolo 4 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 24.”

“2. Decorso il termine indicato al comma 1, l'assegnatario, ovvero i suoi eredi o legatari, possono alienare l'alloggio. In tal caso, l'alienante è tenuto a darne comunicazione all'ente già proprietario, il quale può esercitare, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto, per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato nella misura del 3 per cento per ogni anno trascorso dalla stipula dell'atto di cessione, fino ad un massimo del 70 per cento.”

“3. Il diritto di prelazione dell'ente già proprietario si estingue se il proprietario dell'alloggio versa all'ente cedente un importo pari alla somma della quota del venti per cento del valore dell'alloggio calcolato, sulla base degli estimi catastali, ai sensi del comma 10, primo periodo, dell'articolo 1 della legge n. 560/1993, e della quota variabile decrescente dal 15 per cento all'1 per cento sullo stesso valore, da individuare secondo l'anno di distanza rispetto alla scadenza del vincolo di cui al comma 1 del presente articolo, per gli ulteriori 15 anni.”

“4. Il diritto di prelazione non opera se la cessione avviene fra eredi legittimi.”

“5. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli atti e contratti di acquisto stipulati, tra gli assegnatari o dai loro familiari conviventi e l'IACP, successivamente all'entrata in vigore della presente legge.”