

PROCEDURA PER LA VENDITA DI ALLOGGI DI SERVIZIO OCCUPATI AI SENSI DEL D.P.R. 90/2010. (*)

(A meno di espliciti riferimenti, gli articoli di legge menzionati nel testo fanno riferimento al D.P.R. 90/2010, attuativo del D.L. 66/2010 – artt. dal 397 al 405).

Per ogni singolo alloggio:

1. **Individuazione del cespite tra le unità immobiliari** ritenute non più utili alle esigenze istituzionali, a cura degli SS.MM ed effettuazione da parte di GENIODIFE delle necessarie verifiche tecniche e amministrative (art. 403 co. 1 e 2).
2. **Inserimento in apposito Decreto dirigenziale di individuazione** a cura di GENIODIFE (art. 403 co. 3);
3. **Accatastamento e regolarizzazione posizione catastale** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio che possono avvalersi eventualmente dell'apporto di professionisti esterni (art. 398 co. 4).
4. **Trasferimento dal Demanio al Patrimonio disponibile dello Stato mediante Decreto Interdirettoriale** a cura di GENIODIFE, di concerto con l'Agenzia del Demanio (art. 403 co. 3).
5. **Redazione relazione tecnico descrittiva necessaria per la determinazione del valore di mercato** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio.
6. **Verifica dei requisiti di "particolare pregio" e di interesse culturale (art. 404 comma 8)** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio. In caso di sussistenza dei requisiti di "particolare pregio" il cespite dovrà essere alienato con vendita mediante procedura d'asta.
7. **Valutazione del valore di mercato e del prezzo proposto per la vendita**, a cura di apposita commissione di GENIODIFE, in applicazione di specifica procedura concordata con l'Agenzia del Demanio. Il prezzo di vendita proposto al concessionario è determinato applicando al suddetto valore di mercato uno sconto pari al 30%. Il valore di mercato e il prezzo di vendita vengono riportati in apposito verbale redatto dalla citata Commissione.
8. **Visto di congruità del valore di mercato a cura della commissione di congruità dell'Agenzia del Demanio** (art. 403 co. 5).
9. **Determinazione del prezzo proposto per la vendita con Decreto Dirigenziale di GENIODIFE** (art. 403 co. 5);
10. **Comunicazione da parte di GENIODIFE delle condizioni di vendita e delle modalità di esercizio dei diritti di cui all'art. 404, comma 2, al concessionario mediante lettera di esercizio dei diritti di prelazione.**

Le opzioni contemplate prevedono:

- acquisto della piena proprietà dell'alloggio;
- acquisto del diritto di usufrutto ai sensi dell'art. 404 co. 4 let. a).
- continuazione della conduzione ai sensi dell'art. 404 co. 4 let. b);

I conduttori delle unità immobiliari di "particolare pregio" (ai sensi dell'art 404 comma 8) possono esercitare, qualora in possesso dei requisiti previsti, la continuazione della conduzione o, in alternativa, l'acquisto del diritto di usufrutto. Il cespite viene inserito nell'elenco delle unità immobiliari da alienare

mediante procedura d'asta vendendo rispettivamente la piena proprietà¹ (con i vincoli previsti dall'art.404 comma 14) e la nuda proprietà.

11. Risposta del concessionario con scelta dell'opzione da esercitare entro 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al punto 10 (art. 404 co. 5), in esito alla quale, GENIODIFE, in funzione dell'opzione prescelta, pone in atto i seguenti provvedimenti di competenza:

- in caso della volontà espressa di acquisire la piena proprietà:
 - determina il “*prezzo di vendita finale*” (art. 404 co. 6-9-10-11)² e lo approva con apposito *Decreto Dirigenziale* registrato presso l'Ufficio Centrale di Bilancio (BILANCENTES);
 - comunica al concessionario il prezzo finale di vendita con lettera Raccomandata A/R;
 - verifica il reddito familiare complessivo e i requisiti previsti avvalendosi di apposita Commissione nominata con ordine del giorno.
- in caso della volontà espressa di continuare nella conduzione dell'immobile:
 - verifica i requisiti³ e conferma il diritto di mantenimento della conduzione al concessionario entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'art. 404 co. 5;
 - inserisce il cespite nell'elenco degli immobili da alienare mediante asta con i vincoli previsti dall'art. 404 comma 14.
- in caso della volontà espressa di acquisto dell'usufrutto:
 - determina del prezzo dell'usufrutto e, previa verifica dei requisiti, lo comunica al conduttore;
 - inserisce il cespite nell'elenco degli immobili da alienare mediante asta (relativamente alla sola nuda proprietà ai sensi dell'art. 403 co. 5).
- in caso di mancata risposta o di esplicita rinuncia da parte del conduttore:
 - comunica al conduttore, entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'art. 404 co. 5, la perdita dei diritti di prelazione e invita lo S.M. di F.A. ad avviare le procedure di competenza finalizzate al rilascio dell'unità abitativa da parte dell'occupante entro i termini stabiliti dall'art. 404 co. 13 let. a) (90 giorni);
 - inserisce il cespite nell'elenco degli immobili da alienare mediante asta (art. 405).

12. Finalizzazione del procedimento di vendita della piena proprietà attraverso i seguenti provvedimenti di GENIODIFE:

- accertamento della regolarità del pagamento dei canoni e verifica di assenza di contenziosi in atto con l'A.D.;

¹ Come previsto dall'art. 404 co. 7, per gli alloggi dichiarati di “particolare pregio” ai sensi del 404 co. 8, i conduttori che, in possesso dei requisiti previsti hanno ottenuto il mantenimento della conduzione, possono esercitare il diritto di prelazione all'acquisto al prezzo derivante dall'esperienza delle procedure d'asta diminuito degli sconti previsti dall'art. 404 co. 6.

² L'art. 404 comma 6 lettera a) stabilisce che “*Il prezzo di vendita dell'alloggio riferito all'esercizio del diritto di prelazione per il conduttore subirà*” la riduzione “*nella misura del 25 per cento per gli utenti con reddito minore o uguale a quello determinato con il decreto di gestione annuale*”. Detta soglia di reddito è calcolata aggiornando i redditi stabiliti dal decreto del Ministro della difesa 11 giugno 2012, con gli adeguamenti annuali effettuati sulla base degli indici ISTAT concernenti gli indici nazionali dei prezzi al consumo.

³ L'art. 404 comma 14 stabilisce che “*hanno diritto alla continuazione della conduzione dell'alloggio esclusivamente i conduttori con reddito non superiore a quello stabilito dal decreto di gestione annuale*” Detta soglia di reddito è calcolata aggiornando i redditi stabiliti dal decreto del Ministro della difesa 11 giugno 2012, con gli adeguamenti annuali effettuati sulla base degli indici ISTAT concernenti gli indici nazionali dei prezzi al consumo.

- invio della lettera di invito alla stipula del contratto di compravendita indirizzata al concessionario, al Notaio (designato dal Consiglio Nazionale del Notariato o scelto dallo stesso acquirente) ed al Funzionario delegato a rappresentare il Ministero della Difesa.
- stipula del contratto di compravendita;
- emanazione del decreto Direttoriale di chiusura del procedimento di vendita.