

## **Art. 48 bis**

### ***Piani di cessione per alloggi di elevato pregio (38)***

1. Gli enti gestori possono formulare specifici piani di cessione per gli alloggi di elevato pregio immobiliare, determinati attraverso un piano predisposto dall'ente gestore e approvato dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, per tali alloggi il costo è determinato dal valore OMI minimo aggiornato al quale possono essere applicati abbattimenti in relazione alla effettiva categoria dell'immobile, alle sue condizioni ed ai lavori sostenuti documentati. **(39)**

1-bis.0. Ai nuclei familiari i cui redditi risultino inferiori al limite fissato per la permanenza e non intendano procedere all'acquisto dell'immobile dovrà essere garantito, limitatamente al titolare e al suo nucleo familiare, in caso di attivazione di procedure di mobilità a seguito del mancato acquisto, un trasferimento, ove possibile, all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza, ovvero un alloggio insistente nello stesso quartiere o limitrofo. Gli enti gestori attivano tali procedure esclusivamente nella fase finale dei piani di vendita. Le procedure di alienazione in nuda proprietà si applicano in tutti i piani di vendita esclusivamente per i nuclei i cui componenti abbiano un'età uguale o superiore a settanta anni. **(40)**

1-bis.01. Gli enti gestori, nei casi di difficoltà di accesso da parte degli inquilini al sistema bancario, predispongono procedure di alienazione con patti di futura vendita inserendo gli immobili in un piano di gestione della locazione con patto di futura vendita. **(40)**

1-bis.02. Il canone di locazione degli alloggi caratterizzati da particolare pregio o ubicati in zone di pregio inseriti nel piano e destinati alla locazione con patto di futura vendita è determinato dall'ente gestore sulla base del valore OMI aggiornato previsto per la locazione di analoga tipologia di alloggio, anche in considerazione dello stato conservativo dell'alloggio. Ai fini della determinazione del canone di locazione, per tali alloggi l'ente gestore può apportare al valore OMI abbattimenti da un minimo del 20 per cento fino ad un massimo del 35 per cento in ragione delle diverse fasce di reddito e della durata della locazione. La durata dei patti di futura vendita può essere di 15 e 25 anni ed è scelta dagli inquilini. **(40)**

1-bis.03. Per tutti i programmi finalizzati all'emergenza abitativa promossi dai Comuni, anche approvati mediante la procedura dell'accordo di programma, è consentito, anche su iniziativa dei soggetti attuatori, e senza che ciò necessiti di una modifica dell'accordo stesso, estendere alle ATER l'acquisto degli alloggi realizzati o da realizzare, ovvero l'utilizzo degli istituti della permuta, della locazione con patto di riscatto, del leasing in costruendo, ferme restando tutte le altre condizioni già previste in sede di approvazione dei programmi. Per tali iniziative, la Regione può concedere appositi contributi, può autorizzare le ATER ad attivare procedure di acquisizione, partenariato, permuta, secondo criteri e modalità definiti con deliberazione della Giunta regionale. **(40)**

1bis. Ai fini dell'applicazione da parte degli enti gestori degli abbattimenti fino al cinquanta per cento del prezzo di cessione ai sensi del comma 1, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, la Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente per materia, definisce i parametri relativi ai criteri di cui al comma 1. **(41)**

1ter. Gli enti gestori al fine di garantire un'ampia partecipazione alle procedure di alienazione garantiscono la possibilità per gli acquirenti di attivare procedure di acquisto rateali fino ad un massimo di anni trenta con un anticipo del 30 per cento. **(42)**

1quater. Gli enti gestori durante le procedure preliminari di stesura dei piani di vendita possono verificare lo stato manutentivo degli immobili nel loro complesso ed individuare ulteriori forme di abbattimento. **(43)**

1 quinquies. Nei piani di cessione adottati dagli enti gestori per le zone di pregio, ovvero per gli immobili di elevato valore immobiliare, laddove il programma di alienazione preveda immobili classificabili come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché per il patrimonio destinato ad uso diverso da quello abitativo quali aree, locali commerciali o artigianali, e tale alienazione sia funzionale alle finalità complessive del programma, gli enti gestori applicano abbattimenti fino ad un massimo del 30 per cento in relazione alla vetustà dei fabbricati, nonché abbattimenti comunque non superiori ad un ulteriore 20 per cento in caso di lavori sostenuti dal conduttore all'interno dell'alloggio, secondo criteri individuati con propria deliberazione dalla Giunta regionale. **(44)**

1 sexies. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita, l'assegnatario o, su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare originario o ampliato ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, conviventi con l'assegnatario, nonché i parenti e gli affini dell'assegnatario fino al terzo grado. Nel caso di acquisto da parte dei soggetti diversi dall'assegnatario è riconosciuto, a pena di nullità dell'atto di acquisto, il diritto di abitazione vitalizio per l'assegnatario e per il relativo coniuge. **(44a)**