



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 del 25/10/2011

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

.....

Presiede la Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori GHEZZI PAOLO CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA CICCONE MARIA PAOLA ELIGI FEDERICO FORTE GIUSEPPE GAY DAVID PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA VIALE GIOVANNI ZAMBITO YLENIA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **.25/10/2011**

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri MONACO MARCO CECCARELLI VALTER

**OGGETTO: ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 5 AGOSTO 2009, N°46.**

**Comunicata a:**  
Segreteria Consiglio Comunale -  
Politiche della casa  
GRUPPI CONSILIARI  
PESCATORE PIETRO  
GALLI STEFANO  
ORGANO DI REVISIONE  
SASSETTI CLAUDIO  
SEGRETARIO - DIRETTORE  
GENERALE  
TANINI LAURA  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO  
ASS. ZAMBITO YLENIA

### Consiglieri in carica:

| NOMINATIVO             | P/A | NOMINATIVO             | P/A |
|------------------------|-----|------------------------|-----|
| BALZI MASSIMO          | A   | GARZELLA GIOVANNI      | A   |
| BANI GIULIANO          | A   | GORRERI ALESSANDRO     | A   |
| BANI MARCO             | P   | LANDUCCI STEFANO       | P   |
| BEDINI FILIPPO         | A   | LUPERINI ROBERTA       | A   |
| BINI MAURIZIO          | A   | MACCIONI TITINA        | P   |
| BONGIOVANNI PATRIZIA   | P   | MAFFI ANTONIO          | A   |
| BRANCHITTA LUIGI       | P   | MANCINI PAOLO          | A   |
| BRONZINI MIRELLA       | A   | MAZZEO ANTONIO         | P   |
| BUSCEMI RICCARDO       | A   | MODAFFERI SANDRO       | A   |
| CAMMILLI ANDREA        | P   | MONACO MARCO           | P   |
| CAPECCHI FRANCESCO     | A   | MONCERI FRANCESCO      | P   |
| CECCARELLI VALTER      | P   | PASSARELLI LIO MICHELE | P   |
| CHIARUGI MASSIMO       | P   | PETRUCCI DIEGO         | A   |
| CHINCARINI MARIA LUISA | A   | PISANI NICOLA          | P   |
| COGNETTI PAOLO         | A   | SBRANA VERONICA        | P   |
| DE NERI MARIA CHIARA   | P   | SCARAMUZZINO CARMELO   | A   |
| DEL TORTO RANIERI      | P   | SILVESTRI SILVIA       | A   |
| DI LUPO MICHELE        | P   | TITONI LUCA PAOLO      | A   |
| FILIPPESCHI MARCO      | P   | VENTURA GIUSEPPE       | P   |
| GALLO SANDRO           | P   | ZAPPACOSTA CARMINE     | P   |
| GANGEMI CAYETANO ROQUE | P   |                        |     |

La Presidente Del Consiglio  
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale  
NOBILE ANGELA

**OGGETTO: alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge regionale 5 agosto 2009, n°46.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso**

- che nel Comune di Pisa, nel corso degli anni, sono stati realizzati e acquistati alloggi di ERP;
- che gli stessi sono stati assegnati in locazione secondo la vigente disciplina in materia statale, regionale e comunale, a famiglie aventi diritto e che si trovavano in condizioni abitative disagiate;
- che la gestione e la proprietà di tali alloggi, nel corso degli anni, è passata attraverso vari enti, ultimi dei quali l'IACP e l'ATER, oltre al patrimonio ERP già del Comune di Pisa;
- che la Regione è intervenuta con la legge del 3 novembre 1998 n. 77, attribuendo, con l'art. 3, il patrimonio immobiliare di proprietà delle A.T.E.R. ai Comuni nel cui territorio si trovava ubicato;
- che con l'art. 5 della predetta legge è stato stabilito che le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3 citato, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata, attraverso il LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la cui convenzione, relativa al LODE Pisano, è stata stipulata il 19 dicembre 2002;
- che, sempre sulla base delle previsioni della L.R. 77/1998, per l'esercizio delle suddette funzioni i Comuni del LODE Pisano hanno costituito una società consortile per azioni, denominata APES, Azienda Pisana Edilizia Sociale Società Consortile per Azioni, con la quale è stato sottoscritto, da parte del LODE Pisano, nuovo contratto di servizio approvato dal LODE Pisano con deliberazione del 18/5/2011 n. 39 e dal Consiglio comunale con deliberazione n° 21 del 30/06/2011 e sottoscritto dalle parti in data 8 settembre 2011;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 7 dicembre 2006, con cui il Comune di Pisa ha acquisito al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 3 della LRT 77/98 e con effetto dal 1 gennaio 2005, gli immobili vincolati ad attività di ERP situati nel territorio comunale, comprese le parti comuni e le pertinenze degli edifici trasferiti, per la quota di proprietà dell'ATER ed ogni altro bene immobile, edificio o terreno, che alla data di scioglimento dell'ATER risultava intestato all'ATER stessa;

**Visti** i verbali di consistenza del suddetto patrimonio del 31 gennaio 2006 Rep. n.54718 – Fasc. n°9 e del 23/04/2007 Rep. n.54896 Fasc. n°38 con cui sono state individuate le unità immobiliari ERP trasferite da ATER al Comune e tutte le unità immobiliari ERP, ivi comprese quelle già di proprietà del Comune, che venivano affidate in gestione ad APES in base all'allora vigente contratto di servizio;

**Vista** la legge 24 dicembre 1993 n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

**Vista** la legge regionale 5 agosto 2009 n. 46 (Disposizioni sull'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), che consente la vendita degli alloggi di ERP nel caso che l'Ente Gestore dichiari che sia intervenuto un accordo tra le parti alla data del 27/05/2008 alle condizioni ed al

prezzo di cessione stabiliti dalla legge 560/93 e previa ulteriore verifica dei requisiti di legge e delle condizioni;

**Considerato** che questa Amministrazione ha ritenuto opportuno e necessario acquisire dalla Regione Toscana un parere consultivo che fosse in grado di offrire un univoco ed autorevole criterio ermeneutico delle norme di cui all'innanzi citata legge regionale 5/8/2009, n. 46;

**Atteso** che l'Avvocatura Regionale con propria nota n. 147424/A.10-60 del 9 giugno 2011 che, ad ogni buon fine, si allega al presente atto sotto la lettera F) per formarne parte integrante e sostanziale, ha manifestato il seguente avviso: *“Nella legge regionale n. 46 del 2009 si prevede che gli enti possano concludere i contratti di compravendita nel caso che le procedure di alienazione si trovassero in una fase avanzata. In tal senso l'ufficio deputato all'istruttoria dovrebbe aver svolto un'istruttoria in base a tutti i documenti prodotti ed i comportamenti intercorsi fra l'ente e soggetti privati, ciò anche alla luce del lungo tempo intercorso dall'invio delle note (1995) e della delibera di sospensione della Regione Toscana (1998). E' chiaro che tutti questi aspetti in un eventuale contenzioso potranno essere valutati dal Giudice Ordinario al fine di giudicare la sussistenza o meno dell'accordo raggiunto e l'affidamento ingenerato in capo al privato dal comportamento dell'Amministrazione. Il concetto di “possono” che si rinviene nella legge (salvo i casi di rinuncia dei privati all'acquisto) non può che leggersi, a parere di questa Avvocatura come un obbligo di concludere le procedure da parte degli enti nei casi in cui si fossero create delle situazioni di un vero e proprio accordo. Non procedere in tal senso esporrebbe il comune a sicuro ed inutile contenzioso. Il privato potrebbe infatti richiedere al giudice ordinario una sentenza di accertamento del diritto all'adempimento del contratto e la condanna dell'amministrazione comunale al trasferimento della proprietà al prezzo stabilito”.*

**Preso atto:**

- della nota ricevuta per posta certificata in data 23 settembre 2011 con cui APES, alla luce del parere dell'Avvocatura regionale di cui è innanzi menzione, ha comunicato le unità immobiliari ERP che soddisfano le condizioni di cui al comma 1 dell'art.1 della L.R. 46/2009 e che, pertanto, le unità immobiliari ERP che sono oggetto di alienazione ai sensi della L. 560/93 e per quanto disposto dalla L.R. 46/09 risultano essere quelle inserite nell'elenco allegato sub B);
- della nota n. 4355 del 2 febbraio 2010 con la quale il funzionario responsabile Geom. Ricoveri ha trasmesso l'elenco delle unità immobiliari trattate in relazione al Progetto Vendite degli alloggi ERP, già di proprietà comunale, gestite con piani di vendita direttamente dal Comune di Pisa ai sensi della L. 560/93, facente parte integrante e sostanziale del presente atto quale allegato C);
- della verifica esperita congiuntamente dagli uffici comunali e da APES S.c.p.a della documentazione in atti inerente a talune pratiche contenute nel suddetto elenco in relazione a quanto disposto dall'art. 1, comma 2, della L.R. 05.08.2009, n. 46 ed alla luce del parere dell'Avvocatura regionale di cui è innanzi cenno e di cui è stato redatto apposito verbale allegato sotto la lettera D) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Considerato** che, alla luce dei suddetti documenti, gli alloggi vendibili dal Comune di Pisa risultano essere quelli inseriti nell'elenco di cui all'allegata lettera E);

**Ritenuto** di procedere alla vendita di tali alloggi, in quanto i soggetti che ne risultano assegnatari in base alle attestazioni di cui è innanzi cenno sono in possesso dei requisiti di legge nei termini previsti dalla L.R. 46/2009, così come modificata dalla L.R. 01/03/2010 n.25;

**Dato atto** che il prezzo di alienazione, sulla base dell'art. 1, comma 10, della legge 560/1993, è quello risultante nella tabella dell'allegato B) e dell'allegato E), calcolato sulla base della rendita catastale e della vetustà dell'alloggio, e al quale, previa verifica da parte del soggetto gestore, saranno aggiunte le spese di manutenzione straordinaria nel tempo sostenute.

**Considerato**, altresì, che in attuazione dell'art. 19 del Contratto di Servizio il compenso previsto per A.P.E.S. per lo svolgimento delle attività giuridico/amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari ai sensi della disciplina vigente e di tutti gli adempimenti connessi alla cessione è stabilito nell'1,5% degli importi incassati, fatturati alla Regione Toscana, e da prelevare dalle somme da versare nella contabilità speciale.

**Ritenuto** di dare mandato ad APES Scpa di adottare tutti gli atti conseguenti necessari;

**Visto** il D.Lgs. 267 del 28 settembre 2000 e s.m.i;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A) ed omesso il parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta minore entrata o impegno di spesa;

**Ritenuto** necessario conferire al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi dell'art.134, 4° comma del decreto legislativo 267/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni, dovendosi la procedura di vendita concludersi entro e non oltre il 31 dicembre 2011;

Tutto ciò premesso e considerato;

All'unanimità dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti: 22

Favorevoli: 22

### **DELIBERA**

per le motivazioni ampiamente esposte in parte narrativa ed alla luce del parere dell'Avvocatura Regionale della Toscana espresso con nota n. 14724/A. 10-60 del 9 giugno 2011:

1. **DI PROCEDERE**, ai sensi della L.560/93 e secondo quanto disposto dalla L.R. 46/2009 nei termini previsti dalla L.R. 01/03/2010 n. 25, all'alienazione delle unità immobiliari ERP di cui agli elenchi allegati sub B) ed E) alla presente deliberazione di cui formano parte integrante e sostanziale;
2. **DI STABILIRE** che la stima definitiva del valore delle unità immobiliari, anche in relazione ai lavori e interventi manutentivi che ne abbiano aumentato il valore, dovrà essere effettuata da un gruppo di tre tecnici in analogia alla prassi in uso al Comune di Pisa;

3. **DI AUTORIZZARE** APES ScpA a vendere, con ogni facoltà connessa a tale potere, le unità immobiliari ERP di cui agli allegati elenchi, preso atto della sussistenza dei requisiti di legge, relativamente a tali immobili, e delle condizioni di cui all'art.1 L. 46/2009, oltre alla verifica della mancanza di vincoli ostativi alla vendita;
4. **DI STABILIRE**, altresì, che la conclusione di ciascun contratto resti subordinata alla preventiva dimostrazione dell'avvenuto pagamento del prezzo da parte dell'acquirente mediante esibizione di ricevuta di versamento dello stesso sul c/c di contabilità speciale intestato a Regione Toscana ERP L.R. 560/1993 LODE PISA, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Sez. di Firenze; gli estremi della ricevuta di versamento dovranno risultare dall'atto di compravendita; APES Scpa, entro 30 giorni dalla conclusione di ciascun contratto di vendita, dovrà trasmetterne copia al Comune di Pisa – Ufficio Politiche della casa ed alla Direzione Patrimonio, affinché possa essere aggiornato l'inventario dei beni immobili ed il conto del patrimonio;
5. **DI PRECISARE** che ai sensi dell'articolo 952 del codice civile, oggetto della vendita di cui alla presente deliberazione, è il trasferimento, agli acquirenti degli alloggi indicati negli allegati B ed E), della proprietà superficiaria degli stessi che, di conseguenza, rimane separata da quella del suolo che, invece, continua ad appartenere al Comune a titolo di nuda proprietà. Nell'ipotesi in cui gli acquirenti degli immobili in parola, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita avessero a richiedere ad A.P.E.S. – nella sua qualità di gestore – anche l'acquisizione della nuda proprietà del suolo su cui tali immobili insistono, gli Uffici Tecnici di A.P.E.S. dovranno procedere ad una valutazione economica della somma ulteriore che gli acquirenti dovranno corrispondere a questa Amministrazione per il trasferimento del relativo diritto. Si precisa, altresì, che per l'attività di cui è innanzi cenno non spetta ad A.P.E.S. nessun compenso aggiuntivo oltre quello già previsto dall'articolo 19 del vigente Contratto di servizio.
6. **DI TRASMETTERE** copia della presente deliberazione alla Soc. APES (Azienda Pisana Edilizia Sociale) S.c.p.a. per gli adempimenti di conseguenza e per conoscenza alla Direzione Patrimonio.
7. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione costituisce stralcio funzionale ai sensi dell'art.19, comma 16-bis, del D.L. 78/2010, del piano delle alienazioni e dismissioni patrimoniali per l'anno 2011, di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008.
8. **DI STABILIRE** che il ricavato della vendita verrà reinvestito nel patrimonio E.R.P. del Comune di Pisa.

All'unanimità dei presenti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti: 22

Favorevoli: 22

**DICHIARA** Altresì

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del decreto legislativo n°267/2000 e sue successive modifiche ed integrazione.


**COMUNE DI PISA**

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

|   |                           |
|---|---------------------------|
|   | della Giunta Comunale     |
| x | del Consiglio<br>Comunale |

**Alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge regionale 5 agosto 2009, n°46**
**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

|   |   |
|---|---|
|   | comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;     |
| x | non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa. |

Pisa, 26/092011

**IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE**  
 Segreteria del Consiglio e Politiche della Casa  
*Avv. Pietro Pescatore*

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n° .....

Prenotazione di impegno n° .....

Pisa, .....

**IL RAGIONIERE CAPO**  
*Dott. Claudio Sassetti*

**Nota di avvenuta trasmissione**

Ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, .....

**IL RAGIONIERE CAPO**  
*Dott. Claudio Sassetti*

Stefano Galli

---

Da: Per conto di: f.consani@apespisa.it [posta-certificata@twtcert.it]  
Inviato: venerdì 23 settembre 2011 10.40  
A: 's.galli@comune.pisa.it'  
Cc: 'm.brizzi@apespisa.it'  
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: vendita alloggi comune pisa  
Firmato da: posta-certificata@twtcert.it

Allegati: vendita alloggi comune pisa; daticert.xml



vendita alloggi  
comune pisa



daticert.xml


Messaggio di posta certificata

Il giorno 23/09/2011 alle ore 10:39:52 (+0200) il messaggio  
"vendita alloggi comune pisa" è stato inviato da "f.consani@apespisa.it"  
indirizzato a:  
m.brizzi@apespisa.it  
s.galli@comune.pisa.it  
Il messaggio originale è incluso in allegato.  
Identificativo messaggio: 6A33C96D-E88F-92CE-AF3B-51C396A65131@twtcert.it



| Num. Prog | Utenle | Immob    | UI   | Cognome                   | Nome                 | Tipo via | Indirizzo            | Civico | localita | Foglio | Part. | Sub | MQ     | Valore Catastale |
|-----------|--------|----------|------|---------------------------|----------------------|----------|----------------------|--------|----------|--------|-------|-----|--------|------------------|
| 1         | 11398  | 70260401 | 0119 | DEL GRATTA                | REA                  | VIA      | MARZABOTTO           | 4      | PISA     | 8      | 159   | 19  | 52,72  | € 15.954,00      |
| 2         | 11543  | 70260413 | 0103 | BAGNONI                   | CLAUDIO              | VIA      | PIAVOLA A BUTI       | 9      | PISA     | 8      | 332   | 3   | 65,95  | € 47.862,00      |
| 3         | 12174  | 70260529 | 0202 | ROSSI                     | ANGIOLINO            | VIA      | FILIPPO BRUNELLESCHI | 15     | PISA     | 25     | 152   | 23  | 72,99  | € 39.160,00      |
| 4         | 12186  | 70260529 | 0506 | QUARATARARO               | NINFA                | VIA      | TADDEO GADDI         | 3      | PISA     | 25     | 152   | 6   | 90,75  | € 47.662,00      |
| 5         | 12348  | 70260551 | 0112 | SARDONNI                  | G. BATTISTA PERGOLES | VIA      | FRA MANSUETO         | 2      | PISA     | 25     | 294   | 14  | 79,33  | € 87.668,00      |
| 6         | 12537  | 70260707 | 0102 | LUVARA                    | MARIO                | VIA      | FRA MANSUETO         | 9      | PISA     | 45     | 517   | 2   | 38,81  | € 24.583,00      |
| 7         | 12562  | 70260709 | 0103 | ETERNO MICHELASSI         | PATRIZIA             | VIA      | FRA MANSUETO         | 13     | PISA     | 45     | 518   | 3   | 50,54  | € 30.729,00      |
| 8         | 12603  | 70260712 | 0202 | VANNI                     | EUJO                 | VIA      | SAN BENEDETTO        | 7      | PISA     | 45     | 609   | 8   | 50,54  | € 30.729,00      |
| 9         | 12614  | 70260712 | 0201 | BENSI                     | MARA                 | VIA      | SAN BENEDETTO        | 2      | PISA     | 45     | 624   | 7   | 38,81  | € 24.583,00      |
| 10        | 12732  | 70260905 | 0102 | ROSSI                     | CLAUDIO              | VIA      | PADRE PRIMETTI       | 25     | PISA     | 31     | 203   | 2   | 89,29  | € 81.406,00      |
| 11        | 12744  | 70260908 | 0103 | ROSSINI                   | PIETRO               | VIA      | PADRE PRIMETTI       | 9      | PISA     | 32     | 557   | 3   | 80,14  | € 68.882,00      |
| 12        | 12745  | 70260908 | 0104 | TREDICI                   | LIDO                 | VIA      | NORVEGIA             | 9      | PISA     | 32     | 557   | 4   | 80,14  | € 68.882,00      |
| 13        | 12747  | 70260908 | 0106 | DE LUCA                   | ANNA                 | VIA      | NORVEGIA             | 9      | PISA     | 32     | 557   | 6   | 80,14  | € 68.882,00      |
| 14        | 12748  | 70260908 | 0107 | TOFFOLO                   | NILVA                | VIA      | NORVEGIA             | 9      | PISA     | 32     | 557   | 7   | 80,14  | € 68.882,00      |
| 15        | 12757  | 70260908 | 0206 | SCACCIATI                 | VALERIO              | VIA      | NORVEGIA             | 11     | PISA     | 32     | 557   | 16  | 76,95  | € 68.882,00      |
| 16        | 12832  | 70260811 | 0106 | FORNI                     | ANNA ASSUNTA         | VIA      | NORVEGIA             | 18     | PISA     | 32     | 699   | 28  | 79,32  | € 68.882,00      |
| 17        | 12833  | 70260811 | 0107 | PISANI                    | GILDO                | VIA      | NORVEGIA             | 18     | PISA     | 32     | 699   | 39  | 95,94  | € 81.406,00      |
| 18        | 12838  | 70260812 | 0102 | FIORITO EX VASELLI        | NUNZIATINA           | VIA      | NORVEGIA             | 16     | PISA     | 32     | 699   | 10  | 79,32  | € 68.882,00      |
| 19        | 12841  | 70260812 | 0105 | TALENTI                   | ROSINA               | VIA      | NORVEGIA             | 16     | PISA     | 32     | 699   | 31  | 97,18  | € 81.406,00      |
| 20        | 12847  | 70260813 | 0101 | TRANQUILLO                | SALVATORE            | VIA      | NORVEGIA             | 14     | PISA     | 32     | 699   | 17  | 95,94  | € 81.407,00      |
| 21        | 12850  | 70260813 | 0104 | PECORI EX BACCHI          | PIERLUIGI            | VIA      | NORVEGIA             | 14     | PISA     | 32     | 699   | 36  | 79,32  | € 68.882,00      |
| 22        | 12852  | 70260813 | 0106 | GIGLIOTTI EX FRAGALE      | PASQUALINA           | VIA      | NORVEGIA             | 14     | PISA     | 32     | 699   | 26  | 79,32  | € 68.882,00      |
| 23        | 12853  | 70260813 | 0107 | PIACENTINI                | ANNA                 | VIA      | NORVEGIA             | 14     | PISA     | 32     | 699   | 47  | 95,94  | € 81.407,00      |
| 24        | 12855  | 70260813 | 0109 | BELLAGAMBA EX MARROCCHESI | ANGELO               | VIA      | NORVEGIA             | 12     | PISA     | 32     | 699   | 57  | 95,94  | € 81.407,00      |
| 25        | 12864  | 70260813 | 0208 | FANTINI                   | UMBERTO              | VIA      | NORVEGIA             | 12     | PISA     | 32     | 699   | 44  | 95,94  | € 81.407,00      |
| 26        | 12838  | 70260817 | 0102 | LORENZINI                 | MARIO                | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 35  | 95,94  | € 81.407,00      |
| 27        | 12839  | 70260817 | 0103 | BITOZZI                   | LUCIANO              | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 38  | 79,32  | € 46.481,00      |
| 28        | 12940  | 70260817 | 0104 | SIRAGUSA                  | PAOLO                | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 45  | 95,24  | € 87.669,00      |
| 29        | 12942  | 70260817 | 0106 | BUONCRISTIANI             | ANTONINO             | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 39  | 95,24  | € 81.407,00      |
| 30        | 12944  | 70260817 | 0108 | GRIGOLLI EX LIMANNI       | ANNA                 | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 41  | 95,24  | € 81.407,00      |
| 31        | 12950  | 70260818 | 0104 | CAPASSO                   | ANTONIO              | VIA      | DI NUDO              | 54/B   | PISA     | 34     | 949   | 8   | 97,08  | € 81.407,00      |
| 32        | 12952  | 70260818 | 0106 | ROSSI                     | ONELLA               | VIA      | DI NUDO              | 54/B   | PISA     | 34     | 949   | 10  | 94,56  | € 81.407,00      |
| 33        | 12954  | 70260818 | 0108 | RZZO                      | MICHELE              | VIA      | DI NUDO              | 54/B   | PISA     | 34     | 949   | 12  | 110,42 | € 93.930,00      |
| 34        | 12958  | 70260818 | 0112 | ZURRIDA                   | RICCARDO             | VIA      | DI NUDO              | 54/B   | PISA     | 34     | 949   | 16  | 94,56  | € 81.406,00      |
| 35        | 12959  | 70260818 | 0113 | PROIETTI                  | ADELIO               | VIA      | DI NUDO              | 54/B   | PISA     | 34     | 949   | 17  | 97,08  | € 81.407,00      |
| 36        | 12965  | 70260818 | 0204 | CRIACCHI                  | PIERO                | VIA      | DI NUDO              | 54/C   | PISA     | 34     | 949   | 24  | 94,12  | € 81.407,00      |
| 37        | 13005  | 70260819 | 0304 | MICHELUCCI                | SANDRO               | VIA      | TOSCANA              | 5      | PISA     | 34     | 1014  | 33  | 66,44  | € 51.129,00      |
| 38        | 13025  | 70260820 | 0114 | PAOLINI                   | ANDREA               | VIA      | MACCAIELLA           | 2/A    | PISA     | 34     | 1014  | 54  | 66,67  | € 68.882,00      |
| 39        | 13027  | 70260821 | 0101 | PILLITTERI                | MARIA                | VIA      | TOSCANA              | 7      | PISA     | 34     | 1014  | 57  | 85,50  | € 81.406,00      |
| 40        | 13031  | 70260821 | 0105 | MANTOVANELLI              | LUIGI                | VIA      | TOSCANA              | 7      | PISA     | 34     | 1014  | 61  | 85,50  | € 81.406,00      |
| 41        | 13033  | 70260821 | 0107 | SBRANA                    | NIL VANO             | VIA      | TOSCANA              | 7      | PISA     | 34     | 1014  | 63  | 85,50  | € 81.406,00      |
| 42        | 13034  | 70260821 | 0108 | GIANNINI                  | D. DEGL. INNOCENTI   | VIA      | TOSCANA              | 7      | PISA     | 34     | 1014  | 64  | 82,40  | € 87.668,00      |
| 43        | 13037  | 70260822 | 0103 | BARRUFFO                  | RAINONDO             | VIA      | TOSCANA              | 4      | PISA     | 34     | 1013  | 4   | 85,50  | € 81.406,00      |
| 44        | 13039  | 70260822 | 0105 | MANINOCCHI                | ROMANO               | VIA      | TOSCANA              | 4      | PISA     | 34     | 1013  | 6   | 85,50  | € 81.406,00      |
| 45        | 13041  | 70260822 | 0107 | ROSSI                     | ROSA ANNA            | VIA      | TOSCANA              | 4      | PISA     | 34     | 1013  | 8   | 85,50  | € 81.406,00      |
| 46        | 13665  | 70261018 | 0103 | PAOLICCHI                 | IVA                  | PIAZZALE | AMALFI               | 4      | PISA     | 18     | 230   | 3   | 70,92  | € 56.810,00      |
| 47        | 13779  | 70261061 | 0402 | MARZI                     | VIOLETTA             | VIA      | FRANCESCO DE SANCTIS | 20     | PISA     | 8      | 406   | 20  | 66,90  | € 40.193,00      |
| 48        | 12907  | 70260815 | 0206 | POLI                      | PAOLO                | VIA      | NORVEGIA             | 4      | PISA     | 32     | 46    | 14  | 80,14  | € 46.481,00      |
| 49        | 12979  | 70260819 | 0103 | CIANCI                    | ALFREDO              | VIA      | TOSCANA              | 1      | PISA     | 34     | 1014  | 5   | 93,90  | € 93.931,00      |
| 50        | 12941  | 70260817 | 0105 | INSALACO                  | CROCIFFISSA          | VIA      | DI NUDO              | 54/A   | PISA     | 34     | 949   | 40  | 79,32  | € 46.481,00      |
| 51        | 12961  | 70260551 | 0210 | BARTALINI                 | LAURA                | VIA      | PERGOLES             | 4      | PISA     | 25     | 294   | 31  | 55,47  | € 68.882,00      |
| 52        | 12881  | 70260814 | 0105 | ROSSI                     | GIOVANNI             | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 7   | 95,57  | € 66.565,00      |
| 53        | 12886  | 70260814 | 0110 | MICHELETTI                | ANNALIDIA            | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 10  | 79,82  | € 47.863,00      |
| 54        | 12877  | 70260814 | 0101 | ARRONE                    | GRAZIELLA            | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 3   | 95,57  | € 81.406,00      |
| 55        | 12878  | 70260814 | 0102 | TRAVERSA                  | MICHELE              | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 2   | 79,82  | € 47.863,00      |
| 56        | 12879  | 70260814 | 0103 | CIAMPI                    | SERGIO               | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 5   | 95,57  | € 66.565,00      |
| 57        | 12880  | 70260814 | 0104 | BATTAGLIA                 | GIUSEPPE             | VIA      | MACCAIELLA           | 28     | PISA     | 34     | 572   | 4   | 79,82  | € 52.214,00      |

| Num. Prog. | Utile | Immob.   | Uf   | Cognome    | Nome       | Tipo via | Indirizzo    | Civico | localita | Foglio | Part. | Sub | MQ     | Valore Catastale |
|------------|-------|----------|------|------------|------------|----------|--------------|--------|----------|--------|-------|-----|--------|------------------|
| 58         | 12883 | 70260814 | 0107 | CAROCCIA   | CARMENSITA | VIA      | MACCATELLA   | 28     | PISA     | 34     | 572   | 9   | 95,57  | € 60.916,00      |
| 59         | 12703 | 70260802 | 0117 | ILARDI     | SEBASTIANO | VIA      | PUGLIA       | 10     | PISA     | 34     | 274   | 25  | 55,82  | € 21.510,00      |
| 60         | 12706 | 70260802 | 0120 | ELIA       | LUIGIA     | VIA      | PUGLIA       | 10     | PISA     | 34     | 274   | 28  | 59,58  | € 27.656,00      |
| 61         | 12724 | 70260814 | 0109 | DEL PAPA   | GIULIANO   | VIA      | DI NUIDO     | 64     | PISA     | 34     | 274   | 24  | 59,82  | € 27.656,00      |
| 62         | 12885 | 70260814 | 0109 | MAESANO    | MARIA      | VIA      | MACCATELLA   | 28     | PISA     | 34     | 572   | 11  | 95,57  | € 56.565,00      |
| 63         | 26060 | 70260208 | 0102 | MUJO'      | SALVATORE  | VIA      | SEMPIONE     | 8      | PISA     | 47     | 530   | 2   | 43,19  | € 25.577,00      |
| 64         | 11793 | 70260504 | 0102 | BILLI      | ATHOS      | VIA      | BRAMANTE     | 2      | PISA     | 25     | 125   | 4   | 123,07 | € 77.468,00      |
| 65         | 12090 | 70260523 | 0103 | SEGHEDONI  | GIOVANNI   | VIA      | A. LOMI      | 2/4    | PISA     | 25     | 167   | 14  | 78,51  | € 47.862,00      |
| 66         | 26281 | 70260845 | 0204 | BARTOLINI  | LIANA      | VIA      | C. MATTEUCCI | 9/11   | PISA     | 30     | 42    | 10  | 76,75  | € 40.193,00      |
| 67         | 26174 | 70260838 | 0102 | BERRETTA   | GIUSEPPE   | VIA      | C. MATTEUCCI | 4/6    | PISA     | 30     | 48    | 2   | 87,16  | € 40.193,00      |
| 68         | 26226 | 70260842 | 0106 | ROSSI      | ANNA       | VIA      | DI PADULE    | 2/4    | PISA     | 33     | 96    | 6   | 49,35  | € 17.662,00      |
| 69         | 26710 | 70261105 | 0101 | DELLI      | FRANCO     | VIA      | SICILIA      | 14     | PISA     | 18     | 116   | 1   | 86,07  | € 40.193,00      |
| 70         | 12820 | 70260810 | 0304 | GIACOMELLI | FABIO      | VIA      | NORVEGIA     | 21     | PISA     | 32     | 676   | 24  | 79,32  | € 75.144,00      |

|   |  |  |
|---|--|--|
|  | <b>COMUNE DI PISA</b><br><b>DIREZIONE URBANISTICA</b><br><b>P.O. Ufficio Espropri e Demanio</b><br><b>U.O. Demanio Marittimo</b> | Tel: 050 910259 / 050 910367<br>Fax: 050 910369<br>e-mail:<br>comune.pisa@postacert.toscana.it |
|   | Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro - P.Terra   | orario di apertura:<br>martedì: 9.00 - 13.00<br>giovedì: 15.00 - 17.00                         |

Num. Prot. 4355  
Classificazione: CMD/

Pisa, 2 febbraio 2010

Al **Dott. Stefano Galli**  
Servizi sociali e  
politiche abitative  
**SEDE**

**Oggetto: Progetto Vendite Alloggi Comunali - Trasmissione documentazione.**

Con riferimento alle verifiche richieste in relazione al Progetto Vendite alloggi comunali gestito dall'Ufficio scrivente nel periodo 2002-2005, si trasmette in allegato, la seguente documentazione:

- Tabella riassuntiva alloggi trattati;
- N° 29 note di rinuncia all'acquisto;
- Nota 27.12.2005 di trasmissione richieste successive;
- Nota 23.06.2009 di trasmissione richieste Sig. Spera Salvatore;
- Nota 03.07.2008 relative all'edificio di via di Padule, 20/22;
- Determina n.848 del 21.05.2003 di revoca atti amministrativi non seguiti da contratto;
- Note 12.03.2007, 12.03.2007 e 25.01.2010 relative alla situazione del Sig. Fenech Pasquale.

Cordialmente

GR/gr  
file: Trasmissione Documentazione vendite al Dott. Galli.doc

Il funzionario responsabile  
(Gabriele Ricoveri)







**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
-  
**POLITICHE DELLA CASA**

**Verbale**

Il giorno **quattordici** del mese di **luglio** dell'anno **duemilaundici** alle ore **11,00** circa, presso la stanza del Dr. Cheli - U.O Demanio Marittimo - si sono riuniti l'Avv. Pescatore, Dirigente della Direzione Segreteria del Consiglio Comunale – Politiche della casa, il Dr. Galli, Funzionario dell'Ufficio Casa, il Dr. Cheli, istruttore tecnico U.O Demanio Marittimo, per il Comune di Pisa e per APES S.c.p.a il Direttore Dr. Federici e il Dr. Brizzi.

Il gruppo di lavoro, visto l'elenco delle unità immobiliari trattate in relazione al Progetto Vendite degli alloggi ERP già di proprietà comunale (ossia anche prima della legge regionale 77/1998 che ha trasferito nel patrimonio comunale anche gli alloggi ex ATER) e gestiti con piani di vendita direttamente dal Comune di Pisa (ai sensi della L. 560/93) trasmesso dal funzionario Responsabile Geom. Ricoveri- con nota n. 4355 del 2 febbraio 2010 - intende procedere all'analisi di talune pratiche ivi contenute in relazione a quanto disposto dall'art.1, comma 2, della L.R. 05.08.2009, n.46.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Dr.ssa Valentina Coiai istruttore amministrativo per l'Ufficio di Supporto L.O.D.E.

Viene innanzitutto esaminata la posizione del Sig. **Lucchesi Ottorino – Pieroni Maddalena** (vedova Lucchesi) il cui nominativo è inserito nella determina n. 848 del 21/5/2003 di revoca della precedente determinazione n. 800 del 21/5/2002 con cui si stabiliva di vendere l'alloggio di cui è assegnataria in quanto, ripetutamente sollecitata ad intervenire alla stipula del contratto, non aveva manifestato l'intenzione di definire l'acquisto.

**Si ritiene che la signora Pieroni non abbia diritto all'acquisto** in quanto è intervenuta la determina di revoca; si decide di scrivere una nota alla Sig.ra Pieroni allegando copia del provvedimento.

Si procede con la verifica della situazione del Sig. **Biagini Luciano** il quale, dopo aver ricevuto la proposta d'acquisto da parte del comune nel 2002, manifestava, con nota prot. n. 41872 del 13/12/2005, la propria disponibilità all'acquisto al prezzo indicato dichiarando di non aver potuto accettare prima a causa di problemi di salute.

**Si ritiene che sussistano i requisiti indicati dalla L.R. 46/2009 e dunque che abbia diritto all'acquisto.**

Si passa a discutere della posizione della Sig.ra **Croce Rossella**. Manca la risposta di accettazione alla seconda lettera raccomandata a/r prot. n. 1336 del 13/02/2002 con la quale il Comune le comunicava l'aumento del prezzo dell'immobile - a seguito di rettifica della rendita catastale - che la Signora Croce aveva già accettato di acquistare con nota del 7/2/2002. Si decide di verificare l'esistenza della ricevuta di ritorno della raccomandata, che viene reperita ed è la numero 010936839734. Si ritiene, pertanto, che non si sia perfezionato l'accordo sulla proposta di vendita con il prezzo quantificato con la rendita catastale aggiornata.

**Si ritiene, perciò, che non abbia diritto all'acquisto.**

Si decide di scrivere una nota alla Signora Croce, nella quale si evidenzia che dalla documentazione in atti non emerge il perfezionamento dell'accordo.

Viene quindi analizzata la situazione della Sig.ra **Nati Maria Caterina**. La signora Nati ha ricevuto la proposta d'acquisto dal Comune nel 2002 ed ha presentato una manifestazione di interesse collegata a tale richiesta con nota n. prot. 44009 del 30/12/2005.

**Si ritiene che sussistano i requisiti indicati dalla L.R. 46/2009 e dunque che abbia diritto all'acquisto.**

Si conclude con l'esame della posizione della Sig.ra **Taccola Francesca** per la quale sussiste la proposta d'acquisto prot. n. 1336 del 30/1/2002 con cui le veniva comunicato il prezzo dell'immobile e a cui la Sig.ra dava conferma il 5/2/2002. In seguito, con nota prot. n. 43998 del 30/12/2005, la Sig.ra Taccola, in riferimento alla proposta dichiarava di essere interessata all'acquisto.

**Si ritiene che sussistano i requisiti indicati dalla L.R. 46/2009 e dunque che abbia diritto all'acquisto.**

Con l'occasione, vengono esaminati anche alcuni altri casi inerenti alla materia:

Viene discussa la posizione della Sig.ra **Sevieri Graziella**: dalla documentazione in atti, non è emersa alcuna proposta d'acquisto avanzata dal Comune di Pisa nei confronti della Signora Sevieri,

che fissasse il prezzo dell'immobile e le modalità di pagamento, né tanto meno risulta avere tali contenuti la richiesta di acquisto formulata dalla signora Sevieri in data 10/05/2005; dunque, allo stato degli atti, si ritiene che non sussistano i requisiti perché possa dirsi raggiunto l'accordo richiesto ai sensi della legge regionale n° 46/2009 per poter procedere alla vendita dell'alloggio.

**Si ritiene che non abbia diritto all'acquisto.**

Si decide di rispondere in modo dettagliato e motivando bene l'esclusione in una nota da inviare all'Avv. Pera, legale della Signora, precisando quanto evidenziato.

Viene esaminata la situazione del Sig. **Spera Salvatore**. Ha ricevuto la proposta da parte del Comune, ma la sua accettazione è pervenuta in data 15/06/2009, dunque oltre il 27/5/2008, termine ultimo stabilito dalla legge regionale per il perfezionamento dell'accordo.

**Si ritiene che non abbia diritto all'acquisto.**

Viene analizzata la posizione della Sig.ra **Siclari Assunta**: in atti non è stata rinvenuta alcuna proposta comunale che fissasse il prezzo dell'immobile né le modalità di pagamento, ma soltanto una richiesta d'acquisto della Signora del 31/01/2008 non collegata ad alcuna precedente proposta dell'Amministrazione. Tale immobile, inoltre, è stato acquisito dal Comune di Pisa nell'anno 2005 e non risulta inserito nei piani di vendita approvati dalla Regione Toscana di cui in ultimo come da elenco pubblicato sul B.U.R.T. n°13 del 29/03/2000.

La medesima situazione si presenta per il Sig. **Biagini Sergio**: in atti non è stata rinvenuta alcuna proposta comunale che fissasse il prezzo dell'immobile né le modalità di pagamento, ma soltanto una richiesta d'acquisto del Signor Biagini non datata, né sottoscritta e presumibilmente inviata nel febbraio 2008, ma comunque non collegata ad alcuna precedente proposta dell'Amministrazione. Tale immobile, inoltre, è stato acquisito dal Comune di Pisa nell'anno 2005 e non risulta inserito nei piani di vendita approvati dalla Regione Toscana di cui in ultimo come da elenco pubblicato sul B.U.R.T. n°13 del 29/03/2000.

Dunque in entrambi i casi non sussistono i requisiti necessari ai sensi della legge regionale 46/2009 per procedere alla vendita.

**Si ritiene che non abbiano diritto all'acquisto.**

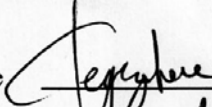
Per questi ultimi due casi si reputa, infatti, che non sussistano i presupposti per il perfezionamento dell'accordo ai sensi di legge. Si decide di formulare una nota alla Dr.ssa Tramontana, legale di Siclari e Biagini, nella quale si evidenzia che dalla documentazione in atti non emerge il perfezionamento dell'accordo.



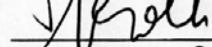
La riunione si chiude alle ore 13,15 circa.

Letto, confermato e sottoscritto

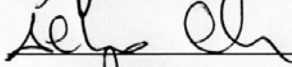
Avv. Pescatore



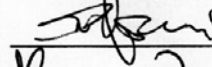
Dr. Stefano Galli



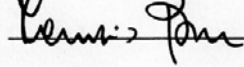
Dr. Cheli



Dr. Federici

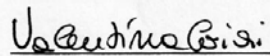


Dr. Brizzi



Il Segretario Verbalizzante

Dr.ssa Valentina Coiai



**Elenco alloggi di proprietà del Comune di Pisa vendibili L.R 46/09****Allegato  
E)**

| Num. Prog. | Utente | Cod. U.I   | Cognome | Nome           | Indirizzo     | Civico | località | Foglio | Part. | Sub | Prezzo di vendita |
|------------|--------|------------|---------|----------------|---------------|--------|----------|--------|-------|-----|-------------------|
| 1          | 26466  | 2608160303 | BIAGINI | LUCIANO        | VIA GALLUZZI  | 5      | PISA     | 33     | 386   | 29  | € 70.666,64       |
| 2          | 26325  | 2608120210 | NATI    | MARIA CATERINA | VIA DI PADULE | 20     | PISA     | 33     | 810   | 23  | € 27.728,32       |
| 3          | 26337  | 2608120302 | TACCOLA | FRANCESCA      | VIA DI PADULE | 22     | PISA     | 33     | 810   | 9   | € 33.785,67       |

Allegato F)



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Avvocatura Regionale

AOO-GRT n.  
Da citare nella risposta

SH7H24/A.10.60

Data 9 GIU. 2011

Alligati

Risposta al foglio del  
numero

Oggetto: Legge Regionale Toscana n.46 del 2009 – sospensione alienazione alloggi erp.

Direzione Generale

Diritti di cittadinanza e coesione sociale

Settore Politiche abitative

Ing. Gianluca Giovannoni

SEDE

Con nota del 24 maggio 2011 codesta Direzione generale richiedeva parere in relazione alle previsioni della legge in oggetto relativa alla sospensione della vendita degli alloggi erp. In particolare il quesito verte su che cosa intendesse la legge nella previsione del l'art.1 comma due la dove si prevede "2. Le procedure di cessione relative ad alloggi di edilizia residenziale pubblica possono concludersi nel caso in cui l'ente gestore dichiari che sia intervenuto, alla data del 27 maggio 2008, accordo tra le parti sulla compravendita dell'immobile, alle condizioni ed al prezzo di cessione stabiliti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), e previa ulteriore verifica dei requisiti di legge e delle condizioni. Tali procedure devono concludersi entro il 31 dicembre 2011".

Al fine di rispondere al quesito è in primo luogo necessario leggere il preambolo della norma regionale che testualmente prevede:

1. La materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata da diverse leggi statali ed in particolare dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

2. A livello regionale, la materia è regolata dalle disposizioni contenute nella legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) e nella legge regionale 20





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Avvocatura Regionale

*dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);*

3. *La L. n. 560/1993 è la norma di riferimento per l'alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica e definisce, in assenza di norme regionali diverse, i criteri e le modalità di alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica;*

4. *La disciplina dell'intera materia "edilizia residenziale pubblica", a seguito dell'approvazione del nuovo titolo V della Costituzione, necessita di un adeguamento all'ordinamento costituzionale vigente che ha attribuito alle Regioni "competenza esclusiva o residuale" per quanto riguarda la parte relativa all'organizzazione e la gestione degli interventi e per quanto attiene alle politiche della casa, compresi gli aspetti relativi all'alienazione del patrimonio degli alloggi ricompresi nei programmi regionali di vendita;*

5. *Che il mutato quadro costituzionale induce a procedere alla definizione di una nuova disciplina organica e sistematica dell'edilizia residenziale e che la stessa è in corso di elaborazione sulla base della proposta di legge n. 332 del 10 marzo 2009 (Disciplina regionale dell'edilizia abitativa sociale), attualmente in fase di esame istruttorio da parte delle competenti commissioni consiliari;*

6. In attesa del riordino generale della materia, che andrà a disciplinare in maniera diversa l'intero settore con l'effettivo esercizio delle competenze regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento ai requisiti ed alle condizioni di alienabilità degli immobili stessi, si rende necessario intervenire con un atto legislativo ad effetto transitorio;

7. Con Delib.C.R. 27 maggio 2008, n. 43, sono stati sospesi tutti i procedimenti in corso relativi alla vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica in qualunque stato di definizione, fatti salvi i procedimenti in cui, previa verifica dei requisiti costituenti titolo all'acquisto, il prezzo sia stato determinato in via definitiva ed espressamente accettato e sia stata prodotta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita;

8. *Valutata la necessità di provvedere ad un'ulteriore breve sospensione delle attività di vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, in attesa di un riordino complessivo della materia che introduca nuovi criteri per la cessione degli alloggi, diversi rispetto alla L. n. 560/1993 e più rigorosi;*

9. *Che il blocco delle attività di vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, ricompresi nei diversi programmi regionali di cessione ed alle loro successive deliberazioni di integrazione, viene previsto per periodo limitato con la sola esclusione degli alloggi per i quali i soggetti gestori, di cui alla L.R. n. 77/1998, dichiarino che sia intervenuto accordo con gli assegnatari, alla data del 27 maggio 2008, sulla compravendita dell'immobile alle condizioni ed al prezzo di cessione stabiliti dalla citata L. n. 560/1993;*

10. *Che le procedure relative alla cessione degli alloggi devono concludersi per un periodo di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;*

11. *Che sulla base del principio di buona amministrazione, è necessario stabilire che gli enti proprietari si impegnano a verificare che i gestori abbiano dato risposta agli assegnatari che avevano presentato domanda per l'acquisto dell'alloggio (...).*



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Avvocatura Regionale

Dalla lettura del preambolo, che costituisce la parte motivazionale della legge, sembrerebbe che il comune avrebbe dovuto sospendere tutte le procedure di vendita salvo quelle per cui fosse già maturato un accordo tale fra le parti (così come da deliberazione C.R. 27 maggio 2008 n.43) che fosse in grado di dare la possibilità da parte del privato di procedere di fronte ad un giudice per l'esecuzione in forma specifica (condanna ad eseguire il contratto e quindi al trasferimento della proprietà del bene) ai sensi dell'art.2932 del codice civile. In tal caso il comune può procedere alla conclusione della procedura di vendita.

" 2. Le procedure di cessione relative ad alloggi di edilizia residenziale pubblica possono concludersi nel caso in cui l'ente gestore dichiari che sia intervenuto, alla data del 27 maggio 2008, accordo tra le parti sulla compravendita dell'immobile, alle condizioni ed al prezzo di cessione stabiliti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), e previa ulteriore verifica dei requisiti di legge e delle condizioni. Tali procedure devono concludersi entro il 31 dicembre 2011.

3. Alla luce del principio di buona amministrazione, gli enti proprietari si impegnano, secondo criteri di imparzialità, trasparenza ed equità, a verificare che i gestori abbiano effettivamente dato una risposta in merito alla loro posizione a tutti gli assegnatari che abbiano presentato domanda o abbiano in corso l'istruttoria per l'acquisto dell'alloggio alla data del 27 maggio 2008. Tale risposta deve essere trasmessa all'assegnatario entro il 31 dicembre 2011."

Del resto una norma che non avesse previsto tale deroga agli atti di sospensione avrebbe esposto i comuni a sicuri contenziosi e sarebbe stata discutibile anche sul profilo della legittimità costituzionale, andando ad incidere sul piano del diritto civile di competenza esclusiva dello Stato.

Si tratta di considerare a questo punto che cosa intendesse la legge nella parte in cui prevede la possibilità di deroga alla sospensione delle procedure di alienazione "in relazione allo stato di avanzamento degli accordi".

A tal fine, a parere di questa Avvocatura, anche dal dettato testuale del preambolo della legge regionale, gli accordi citati devono configurarsi come uno scambio di volontà chiare, precise e concludenti per addivenire alla stipula di un contratto di compravendita. Per questo non si dovrebbe, totalmente prescindere dalla stessa previsione della delibera consiliare del 27 maggio 2008, n. 43 alla luce della quale fu prevista la sospensione di tutti i procedimenti in corso relativi alla vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica in qualunque stato di definizione, fatti salvi i procedimenti in cui, previa verifica dei requisiti costituenti titolo all'acquisto, il prezzo sia stato determinato in via definitiva ed espressamente accettato e sia stata prodotta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita.

Questa Avvocatura non conosce in dettaglio a che stato fossero gli accordi per giungere alla alienazione degli alloggi oggetto del presente parere. Fra la documentazione inviata si rileva una nota con cui viene comunicata da parte del 14.4.1995 dell'ATER di Pisa all'assegnatario dell'alloggio in cui viene richiesto di esprimere la







REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Avvocatura Regionale

volontà di acquistare l'alloggio e una nota formulata su prestampato con la richiesta di acquisto. In tali atti risulta ben individuati l'immobile, ed il prezzo, le modalità di pagamento. Non ci sono tracce invece nella documentazione inviata delle "eventuali risposte" agli assegnatari entro il termine del 27 maggio 2008.

Lo scambio di tale corrispondenza non parrebbe tale da configurare un vero e proprio accordo fra le parti; in proposito si rinviene un precedente citato anche negli atti inviati a questa Avvocatura del Tar Toscana n 631 del 2010 che qui si riporta: *"La nota dell'ATER di Pisa in data 11 aprile 1995 non è una proposta negoziale, bensì una mera comunicazione ricognitiva tendente a conoscere se l'assegnataria intenda o meno acquistare, al prezzo indicato nella nota stessa, l'alloggio detenuto, nel quadro del procedimento di dismissione avviato. In riscontro a tale nota la ricorrente ha poi compilato nell'apposito modulo una semplice domanda di acquisto datata 14.4.1995; donde non si è verificato alcun incontro tra offerta e accettazione negoziale, come opinato dalla ricorrente.*

Malgrado ciò di fronte ad un eventuale contenzioso il giudice civile potrebbe leggere gli atti in modo del tutto diverso dal giudice amministrativo, ove per esempio, per prassi, l'ente interessato abbia sempre provveduto alla stipula immediata di altri contratti in situazioni analoghe, senza porre in essere alcun preliminare o dare risposte all'istanze dei privati. Si fa presente inoltre che il giudice ordinario potrebbe tener conto al fine di valutare eventuali richieste risarcitorie, dell'affidamento ingenerato sul privato dal lungo tempo trascorso, e da eventuali comportamenti omissivi (assenza di risposta, mancata richiesta della documentazione volta alla conclusione del contratto ecc.) dal momento della presentazione dell'istanza di vendita.

#### Conclusione.

Nella legge regionale n.46 del 2009 si prevede che gli enti possano concludere i contratti di compravendita nel caso che le procedure di alienazione si trovassero in una fase avanzata. In tal senso l'ufficio deputato all'istruttoria dovrebbe aver svolto un'istruttoria in base a tutti i documenti prodotti e i comportamenti intercorsi fra l'ente e soggetti privati, ciò anche alla luce del lungo tempo intercorso dall'invio delle note (1995) e della delibera di sospensione della Regione Toscana (1998). E' chiaro che tutti questi aspetti in un eventuale contenzioso potranno essere valutati dal Giudice Ordinario al fine di giudicare la sussistenza o meno dell'accordo raggiunto e l'affidamento ingenerato in capo al privato dal comportamento dell'amministrazione.

Il concetto di "possono" che si rinviene nella legge (salvo i casi di rinuncia dei privati all'acquisto) non può che leggersi, a parere di questa Avvocatura come un obbligo di concludere le procedure da parte degli enti nei casi in cui si fossero create delle situazioni di un vero e proprio accordo. Non procedere in tal senso esporrebbe il comune a sicuro e inutile contenzioso.

Il privato potrebbe infatti richiedere al giudice ordinario una sentenza di accertamento del diritto all'adempimento del contratto e la condanna dell'amministrazione comunale al trasferimento della proprietà al prezzo stabilito.

Resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Distinti Saluti.

Avv. Silvia Fantappiè

