



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
**Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-334 del 19/08/2019**

**VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE AI PROFUGHI ITALIANI.**

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 56 in data 22 agosto 2019;

Su proposta dell'Assessore alla Gestione del Patrimonio Comunale non Abitativo Avv. Pietro Piciocchi

Premesso che:

- il Comune di Genova è proprietario degli alloggi siti in salita Oregina 53-55 e in via Paolo della Cella 6-8-10-12-14, costruiti per sopperire a esigenze abitative dei profughi ai sensi della legge n. 137/1952, in seguito all'avvenuto trasferimento in proprietà a titolo gratuito, da parte del Demanio dello Stato, in ottemperanza dell'art. 2, comma 15, della legge n. 244/2007;

- la sopracitata legge n. 137/1952 individua due tipologie di alloggi a favore dei profughi italiani: l'art. 17 di tale legge riservava, infatti, per un periodo iniziale di quattro anni, ai profughi una quota delle assegnazioni di tutti gli alloggi che gli Istituti di gestione delle case popolari avrebbero costruito dal 1° gennaio 1952 in poi, mentre l'art. 18 autorizzava la costruzione, a spese dello Stato, di fabbricati a carattere popolare per la sistemazione dei profughi ricoverati nei centri di raccolta;

- l'art. 24 della suddetta legge prevede che i profughi assegnatari degli alloggi di cui all'art. 18 corrispondano un canone comprendente le spese generali di amministrazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre ad una somma pari allo 0,50% annuo del costo di costruzione dell'alloggio, mentre nessuna disposizione particolare viene dettata (con particolare riferimento ad oneri aggiuntivi) relativamente al canone degli alloggi assegnati ai profughi ex art. 17.

Premesso, altresì, che:

- la legge 24 dicembre 1993 n. 560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" prevede, all'art. 1, comma 24, che gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi dell'art. 18 della legge 137/1952 ne possano chiedere la cessione in proprietà entro un anno dall'entrata in vigore della legge, beneficiando delle condizioni di miglior favore costituite, per ogni singolo alloggio, dal 50% del costo di costruzione;

- il termine di un anno previsto nella legge 560/1993 per la presentazione delle domande da parte di assegnatari di alloggi ex art. 18 legge 137/1952 (alloggi realizzati per sopperire alle esigenze abitative dei profughi) è stato più volte prorogato fino al 31/12/2005;

- sulla base dell'interpretazione della normativa che circoscriveva la possibilità di vendita degli alloggi ai profughi a condizione di miglior favore ai soli assegnatari ex art. 18, gli assegnatari ex art. 17 sono sempre rimasti esclusi dai piani di cessione;

- la Regione Liguria, con Legge Regionale n. 40 del 29 novembre 2012, recante disposizioni per l'alienazione degli alloggi di edilizia sociale riservati ai profughi italiani ha disposto che gli alloggi di edilizia sociale assegnati ai profughi italiani ai sensi dell'art. 17 della suddetta legge n. 137/1952 possano essere alienati agli aventi titolo, alle condizioni di miglior favore richiamate all'art. 1, comma 24 della Legge n. 560/1993;

Atteso che:

- il Comune di Genova ha ottemperato a quanto previsto dall'art. 6 della legge regionale in questione, pubblicando specifico avviso nelle sedi opportune per fornire adeguata informazione agli aventi diritto, che potevano presentare domanda di acquisto dell'appartamento condotto in locazione entro 12 mesi dall'entrata in vigore della citata Legge Regionale;

- con nota prot. 141824 del 26 aprile 2013 il Comune di Genova ha chiesto ad A.R.T.E., in qualità di ente gestore, di fornire i dati relativi ai soggetti residenti negli immobili siti in Salita Oregina 53-55 e in via Paolo della Cella 6-8-10-12-14 che fossero titolari di contratto stipulato ai sensi dell'art. 17 della legge 137/1952;

- con nota in data 28 novembre 2013 A.R.T.E., in riscontro alla richiesta di cui sopra, ha trasmesso un prospetto indicante dieci assegnatari titolari di contratto stipulato ai sensi dell'art. 17 della legge 137/1952;

- le manifestazioni di interesse presentate in seguito alla pubblicazione dell'avviso sono state riscontrate informando gli interessati che il Comune avrebbe eseguito le verifiche in ordine al possesso dei requisiti, dopodiché, in caso di esito positivo, sarebbe stata inviata una formale proposta di acquisto.

Atteso, altresì, che

- con nota in data 4 dicembre 2013 la Regione Liguria ha comunicato ai Comuni di Genova, Savona, La Spezia e Imperia ed alle A.R.T.E. delle rispettive Province che con sentenza del 27 giugno 2013, n.161 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità della legge regionale Regione Toscana n. 59 del 2 novembre 2005, evidenziando come anche la più recente legge regionale Regione Liguria n. 40 del 29 novembre 2012 contenesse prescrizioni del tutto analoghe a quelle della citata legge della Regione Toscana;

- la Corte Costituzionale, nella citata sentenza n. 161/2013, ha argomentato ritenendo che il legislatore statale, con l'art. 1, comma 24 della legge n. 560 del 1993, avesse previsto agevolazioni nell'acquisto degli alloggi a favore dei profughi assegnatari di alloggi ex art. 18 della legge 137/1952, non tanto per il loro status soggettivo di profughi, quanto per il diverso canone che gli stessi erano

tenuti a corrispondere, più oneroso rispetto all'ordinario in quanto comprensivo di una quota di spese di manutenzione straordinaria e di una quota annua del costo di costruzione (0,50%); la cessione degli alloggi al prezzo di miglior favore a soggetti titolari di un canone di locazione privo di componenti aggiuntivi differenzierebbe, inoltre, irragionevolmente gli assegnatari, ancorché profughi, ex art. 17 L. 137/1952 dalla generalità degli assegnatari di alloggi di E.R.P. in ordine all'acquisto dell'immobile.

#### Dato atto che

- di fronte all'evidente anomalia dovuta alla presenza nell'ordinamento di una fonte normativa perfettamente valida, la legge regionale n. 40/2012 e di una sentenza della Corte Costituzionale che dichiarava illegittimo un provvedimento dai contenuti sostanzialmente identici, il Comune di Genova ha sospeso la procedura di vendita coinvolgendo ripetutamente la Regione Liguria al fine di trovare una soluzione condivisa;

- nelle more degli approfondimenti finalizzati all'individuazione di una soluzione condivisa, il Comune di Genova, al fine di ottenere una visione generale sulla destinazione degli alloggi trasferiti in proprietà dallo Stato a titolo gratuito siti in salita Oregina 53-55 e in via Paolo della Cella 6-8-10-12-14, con nota prot. 82537 del 10/03/2013 chiedeva ad A.R.T.E., in qualità di ente gestore, di precisare, per ciascuna delle unità immobiliari, se il contratto fosse stato stipulato ex art. 17 L. 137/1952 o ex art. 18;

- con nota in data 30/03/2017 A.R.T.E. comunicava che, al contrario di quanto erroneamente indicato nella precedente nota del 28/11/2013, la normativa cui fare riferimento per i contratti relativi agli immobili siti in salita Oregina 53-55 e in via Paolo della Cella 6-8-10-12-14, era esclusivamente l'art. 18 della legge 137/1952.

#### Considerato che

- nel corso degli anni, antecedenti rispetto all'emanazione della L.R. 40/2012, l'estensione, sotto il profilo dei soggetti beneficiari, dell'ambito di applicazione delle "condizioni di miglior favore" nell'acquisto dell'alloggio previste dall'articolo unico, comma 24, della legge n. 560/1993 è stato più volte dibattuto avendo tale norma dato adito ad un contrasto interpretativo;

- lo stesso legislatore, accomunando, all'art. 45 comma 3 della legge 388/2000, gli assegnatari degli alloggi ex art. 17 ed ex art. 18 ha contribuito ad alimentare l'incertezza in ordine al regime giuridico applicabile alle due fattispecie;

- il suddetto contesto di scarsa chiarezza normativa ha indotto gli interessati a ritenersi assegnatari ai sensi dell'art. 17 e quindi legittimati a manifestare la volontà di acquisto ai sensi della L.R. 40/2012.

#### Considerato, altresì che

- in seguito a recente confronto tra gli uffici di ARTE Genova e Comune (vedasi da ultimo nota ARTE del 13/06/2019 e Comune di Genova del 27/06/2019) nonché dall'esame dei contratti di locazione trasmessi da ARTE nel 2013 è possibile concludere che l'importo dei canoni di locazione è stato determinato secondo i criteri ex art. 18 e 24 della legge 137/1952 ovvero dalla sommatoria di:

spese generali, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e quota pari al 0,50% annuo del costo di costruzione dell'alloggio);

- i suddetti assegnatari si trovano, pertanto, in una situazione di essere formalmente assegnatari ai sensi dell'art. 18 L. 137/1952 (come successivamente rettificato da A.R.T.E.) e dall'addebito nei contratti di un canone avente i requisiti per tale categoria di alloggi;

- secondo quanto si evince dalla sentenza della Corte Costituzionale 161/2013 l'esistenza di un canone maggiorato (comprensivo, in particolare, di una quota del costo di costruzione) è ciò che legittima il prezzo di maggior favore previsto dal comma 24 dell'art. 1 della L. 560/1993.

Preso atto che:

- la normativa relativa alle misure di assistenza in favore dei profughi appare non sempre coerente;

- il contesto di scarsa chiarezza normativa può aver ragionevolmente indotto soggetti con lo status di profugo a ritenere di poter acquistare l'alloggio loro assegnato e che, conseguentemente, tale circostanza possa considerarsi idonea a riaprire i termini per la presentazione delle domande di acquisto.

Ritenuto conseguentemente, opportuno accogliere (fatte salve le verifiche sul possesso dei requisiti per acquistare) le manifestazioni di interesse presentate in conseguenza della pubblicazione dell'avviso effettuato ai sensi della legge regionale Regione Liguria 40/2012, procedendo alla vendita degli alloggi ai profughi che ne abbiano fatto richiesta, entro la data di scadenza del citato avviso di vendita pubblicato dal Comune, al prezzo determinato ai sensi dell'art. 1, comma 24, della legge 560/1993;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Dlgs. 267/2000 e ss. mm. e ii ;

La Giunta  
P R O P O N E  
al Consiglio Comunale

- 1) di procedere, alla luce delle motivazioni espresse in premessa, previa verifica del possesso dei requisiti legittimanti all'acquisto previsti dall'art.2 della legge Regione Liguria 40/2012, alla vendita degli alloggi di edilizia sociale, siti in Via Paolo della Cella civ. 6 intt. 6, 8 e 13, civ. 8 intt. 3, 4, 6 e 10, civ. 10 int. 10, civ. 12 int. 8, 20 e 21 e in Salita Oregina civ. 53 int. 6 assegnati ai sensi della legge n. 137/1952, ai soggetti assegnatari residenti nell'alloggio che ne abbiano fatto richiesta nei termini di cui all'avviso pubblicato ai sensi della legge Regione Liguria 40/2012 e che risultino in regola con il pagamento del canone e delle spese per servizi;

- 2) di stabilire che, in caso di decesso dell'assegnatario originario siano legittimati all'acquisto, documentando la qualità di profugo in capo al familiare deceduto, i familiari conviventi con lo stesso al momento del decesso, purché residenti nell'alloggio;
- 3) di stabilire che la vendita dei suddetti alloggi debba avvenire ad un prezzo al prezzo determinato ai sensi dell'art. 1, comma 24, della legge 560/1993;
- 4) di dare mandato alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo per quanto concerne l'attuazione del presente provvedimento;
- 5) di rinviare a successivi provvedimenti dirigenziali l'accertamento delle entrate derivanti dall'alienazione degli alloggi in questione;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2019-DL-334 DEL 19/08/2019 AD OGGETTO:  
VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE AI PROFUGHI  
ITALIANI.**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

19/08/2019

Il Dirigente  
[Dott.ssa Simona Lottici)  
Firmata in delega dal Dirigente  
Dott. Tullio Antonio Serra



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

|  |  |
|--|--|
| <b>CODICE UFFICIO: 187 0 0</b>                                 | <b>DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO<br/>MARITTIMO</b> |
| <b>Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-334 DEL 19/08/2019</b> |  |

|  |
|--|
| <b>OGGETTO: VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE AI PROFUGHI ITALIANI.</b> |
|--|

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

| Anno di esercizio | Spesa di cui al presente provvedimento | Capitolo | Impegno |        |
|-------------------|--|----------|---------|--------|
|                   |  |          | Anno    | Numero |
|                   |  |          |         |        |
|                   |  |          |         |        |
|                   |  |          |         |        |
|                   |  |          |         |        |
|                   |  |          |         |        |

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

| Anno di esercizio | Capitolo | Centro di Costo | Previsione assestata | Nuova previsione | Differenza + / - |
|-------------------|----------|-----------------|----------------------|------------------|------------------|
|                   |          |                 |                      |                  |                  |
|                   |          |                 |                      |                  |                  |
|                   |          |                 |                      |                  |                  |
|                   |          |                 |                      |                  |                  |

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato): (\*)

| Tipo inventario e categoria inventariale | Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro) | Descrizione | Valore attuale | Valore post-delibera |
|--|---|-------------|----------------|----------------------|
|  |   |             |                |                      |
|  |   |             |                |                      |
|  |   |             |                |                      |
|  |   |             |                |                      |
|  |   |             |                |                      |

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

|  |  |
|--|--|
| Effetti negativi su conto economico    |  |
| Effetti negativi su stato patrimoniale |  |

Osservazioni del Dirigente proponente: (\*) i dati relativi al tipo inventario, al valore ammortizzato e quant'altro verranno redatti solo a fine esercizio.



Genova, 19/ 08/2019

Il Dirigente  
Dott.ssa Simona Lottici  
Firmata in delega dal Dirigente  
Dott. Tullio Antonio Serra



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2019-DL-334 DEL 19/08/2019 AD OGGETTO:  
VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE AI PROFUGHI  
ITALIANI.**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

21/08/2019

Il Dirigente Responsabile  
[Dott.ssa Magda Marchese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2019-DL-334 DEL 19/08/2019 AD OGGETTO:  
VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE AI PROFUGHI  
ITALIANI.**

|   |
|---|
| <b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b> |
|---|

|                |
|----------------|
| Non necessita. |
|----------------|

21/08/2019

Il Direttore Servizi Finanziari  
[Dott.ssa Magda Marchese]