Repubblica Italiana
REGIONE SICILIANA

Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

12 DIC. 2017

Prot. n. 26358 /109.2017.11 del / Pos. Coll. e Coord. n.2.

***Oggetto**: L.r. 6 luglio 1990, n. 10 e L.r. 15 maggio 2002, n. 4. Risanamento Città di Messina. Progetto per la demolizione di baracche e/o casette. Richiesta parere.*

Assessorato delle Infrastrutture
e della Mobilità
Dipartimento delle Infrastrutture, della
Mobilità e dei Trasporti
Servizio 5 – Edilizia varia – Gestione patrimonio
abitativo

(Rif. Prot. n. 36693 del 14.07.2017)

1. Con la nota in riferimento viene chiesto l'avviso dello scrivente in ordine alla possibilità per il Comune di Messina di procedere all'acquisto di taluni alloggi residenziali, ai sensi della legge regionale 6 luglio 1990, n. 10 e successive modifiche e integrazioni.
In particolare, si chiede di conoscere l'avviso dello Scrivente in merito all'ammissibilità delle offerte di vendita di immobili da parte di proprietari che abbiano *"goduto, negli anni precedenti, per l'acquisto degli stessi, di contributi dallo Stato o dalla Regione o dallo stesso I.A.C.P. di Messina*".
Inoltre - nel riferire che il Comune di Messina ha stipulato dei contratti preliminari di compravendita al prezzo di mercato, secondo i parametri di cui al decreto assessoriale n. 74/2007, con dei soggetti privati proprietari di immobili già riscattati dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina *"ad un prezzo notevolmente inferiore"* - si chiede se quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 513/1977, che concede all'I.A.C.P. il diritto di prelazione sull'acquisto dei suddetti immobili per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato, debba considerarsi "*vincolante anche nei confronti del Comune di Messina, posto che l'avviso ricognitivo finalizzato all'acquisto di alloggi, approvato con delibera di G.C. n. 151 del 11/03/2014 nulla prevedeva a tal proposito*".

2. In ordine alla consultazione richiesta, sulla base dei limitati elementi di informazione forniti allo Scrivente con la nota in riferimento, si osserva quanto segue.

La legge regionale 6 luglio 1990, n. 10, recante *"Interventi per il risanamento delle aree degradate di Messina"*, così recita:
"Allo scopo di consentire il completamento del risanamento delle zone del territorio della città di Messina è autorizzata a favore del comune di Messina la spesa complessiva di lire 500.000 milioni (...)" (art. 1);
"1. La somma di cui all'articolo 1 è destinata alla costruzione o all'acquisto di alloggi ed alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché alla realizzazione di centri sociali polifunzionali .
1-bis. Nel caso di acquisto di nuovi alloggi realizzati da privati, consorzi di cooperative e enti edilizi, si fa riferimento, per i costi, al vigente decreto dell'Assessore regionale per i lavori pubblici emanato nel rispetto delle direttive nazionali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che stabilisce i limiti massimi di costi per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata - agevolata nel territorio della Regione. Gli alloggi da acquistare devono rispondere ai requisiti stabiliti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche, fermo restando quanto disposto dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche, compresa la convenzione ex articolo 35 della stessa legge" (art. 2, commi 1 e 1-bis).

La formulazione del predetto articolo 2, in relazione ai quesiti sottoposti all'attenzione dello Scrivente, non consente all'interprete di fornire una soluzione univoca.

Invero, il legislatore regionale, con la legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, è intervenuto sul comma 1 dell'art. 2 della l.r. n. 10/1990, sostituendolo con due commi: il nuovo comma 1, con cui viene introdotta la possibilità di *"acquisto di alloggi"*, non prevista nella formulazione originaria della norma, e il comma 1-bis, che ha stabilito i criteri di determinazione dei costi nel caso di acquisto di "*nuovi alloggi*" (con riferimento ai limiti massimi dei costi per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata-agevolata).

La disposizione regionale, in ragione del suo tenore letterale, si presta a differenti interpretazioni con riferimento al concetto di "alloggi".
Infatti, la formulazione utilizzata al comma 1 ("*alloggi*"), potrebbe indurre a ritenere che il comune possa acquistare anche alloggi non di nuova costruzione; tuttavia, sia la *ratio* dell'intera legge, che riguarda il risanamento delle aree degradate di Messina; sia l'originaria formulazione della norma, che si riferiva a nuove costruzioni; sia, infine, il fatto che non venga stabilito alcun criterio per la determinazione del prezzo di acquisto degli alloggi non di nuova costruzione, potrebbe far propendere per un'interpretazione della norma secondo cui la somma prevista al comma 1, da destinare alla costruzione o all'acquisto di alloggi e alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vada utilizzata, da parte del Comune di Messina, solo per l'acquisto di "nuovi alloggi" realizzati da privati, consorzi di cooperative ed enti edilizi, coerentemente con quanto previsto dal comma 1-bis.

Del resto, come già sopra evidenziato, l'intero *corpus* normativo in argomento - riferendosi "*alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" (art. 2, comma 1), ad "*aree destinate ad edilizia residenziale pubblica*" (art. 3), alla "*progettazione e realizzazione di opere finanziate con la presente legge*" (art. 4), "*all'affidamento degli incarichi di progettazione e di studi di fattibilità*" (art. 4) - pone a più riprese l'accento su *nuove realizzazioni* e non già su immobili preesistenti.

Le superiori considerazioni assumono rilievo in relazione ad entrambi i quesiti posti con la nota in riferimento.

Tanto rappresentato, si ribadisce che le osservazioni rese sono fondate sui limitati elementi di informazione forniti da Codesto Dipartimento che valuterà, anche alla luce della prassi applicativa fin qui seguita, le conseguenziali opportune iniziative da porre in essere.

Si resta, comunque, a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti.

****** ****** ******

Ai sensi dell'art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.
Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

Avv. Michele Cassata

Il dirigente avvocato Anna Maria La Vecchia
F.TO LA VECCHIA

L'AVVOCATO GENERALE
Avv. Maria Mattarella