



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
TERAMO**

PROVVEDIMENTO DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 11 DEL 12/02/2016

Oggetto: DISPOSIZIONE SUI DIRITTI DI D'ISTRUTTORIA E RIMBORSO SPESE PER TUTTE LE FORME CONTRATTUALI CONNESSE ALLE CESSIONI, ALLA GESTIONE PATRIMONIALE E LA LOCAZIONE.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Assistito dalla dott.ssa Maria Cianci, Direttore dell'ATER di Teramo, adotta la seguente Deliberazione:

PREMESSO:

- che l'Ente è impegnato nelle varie forme contrattuali connesse alle cessioni degli alloggi e dei locali commerciali, oltre alla gestione tecnico/amministrativa del patrimonio abitativo e delle locazioni secondo le disposizioni normative nazionali e regionali;
- che l'Ente è impegnato anche nell'istruttoria di pratiche per l'estinzione del diritto di prelazione, nonché per la cancellazione d'ipoteca e relative quietanze;

VISTI:

- la L.R. n. 96/96, recante "Norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione;
- lo Statuto dell'Azienda, adottato con Provv. Commissariale n. 23 del 23/05/2006
- la relazione a firma congiunta del Direttore e del Dirigente del Settore Tecnico Gestione Patrimoniale del 17/02/2016 - allegata al presente Provvedimento e che ne costituisce parte integrante - dalla quale si evince che le attività ed i procedimenti posti in essere dal personale dei vari uffici dell'Azienda sono i seguenti:

a) istruttoria pratiche di cessione alloggi

- verifica della morosità nel canone di locazione e quote condominiali o di autogestione,
- verifica dei procedimenti di decadenza;
- verifica d'ufficio su opere abusive (istanze di sanatoria);
- sopralluoghi nell'alloggio ai fini dell'APE e della conformità catastale;
- recupero delle informazioni sugli interventi di manutenzione effettuati nell'alloggio o sul fabbricato;
- redazione dell'APE (non obbligatoria per gli edifici esistenti);
- rapporto con i notai per la redazione e la stipula dell'atto di cessione;

b) istruttoria pratiche di estinzione del diritto di prelazione

- verifiche di fattibilità e documentali secondo le disposizioni normative;
- calcolo del valore dell'estinzione;
- comunicazione degli importi e modalità di versamento;
- emissione di fattura e quietanza;

c) cancellazione d'ipoteca;

- d) autorizzazioni edilizie per lavori sul patrimonio edilizio in locazione/riscatto
 - esame della richiesta e verifica della fattibilità dell'opera,
 - richiesta d'integrazione, se ritenuta necessaria;
 - rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni;
- e) autorizzazioni per sanatorie e/o condoni edilizi
 - esame della richiesta e verifica della compatibilità con la normativa vigente,
 - richiesta d'integrazione, se ritenuta necessaria;
 - rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni;
 - contatti e corrispondenza con gli U.T.C. dei vari comuni per il rilascio del titolo abilitativo;
- f) ritardo nella presentazione della dichiarazione di aggiornamento della posizione anagrafico-reddituale (successiva al 31 dicembre dell'anno della richiesta)
 - stampa ed invio dei nuovi bollettini con importi rettificati;
- g) diffida al pagamento dei canoni di locazione inevasi
 - trasmissione di comunicazioni a mezzo di raccomandata AR;
- h) diffida per altri inadempimenti del contratto e nella conduzione dell'alloggio
 - trasmissione di comunicazioni a mezzo di raccomandata AR.

RILEVATO:

- che, in caso di alienazione d'immobili, molti inquilini, dopo aver effettuato pressioni e solleciti, rinunciano all'acquisto dell'immobile a pratica ormai compiutamente definita e pronta per l'invio al notaio rogante, rendendo vana l'attività istruttoria posta in essere dagli uffici;
- che negli uffici pubblici i diritti d'istruttoria vengono abitualmente versati contestualmente alla presentazione delle istanze e presuppongono l'avvio di una qualsiasi forma d'istruttoria;
- che, nel caso di alienazione d'immobili, l'ottenimento del pagamento anticipato può evidenziare un concreto interesse ed una reale propensione all'acquisto;

RITENUTO:

- di dover condividere gli importi fissati dal Direttore e dal Dirigente del Settore Tecnico Gestione Patrimoniale, a titolo di rimborso spese, per le pratiche di cui alle lettere dalla a) alla f) determinati in € 350,00 per le cessioni, € 100,00 per l'estinzione dei diritti di prelazione € 50,00 per le cancellazioni d'ipoteca, € 20,00 per le autorizzazioni edilizie per lavori sul patrimonio edilizio in locazione/riscatto, € 50,00 per le autorizzazioni per sanatorie e/o condoni edilizi, € 20,00 per il ritardo nella presentazione della dichiarazione di aggiornamento della posizione anagrafico-reddituale (successiva al 31 dicembre dell'anno della richiesta);
- di dover stabilire che tali importi debbano essere versati contestualmente alla presentazione dell'istanza, a pena sospensione della pratica;
- ritenuto di dover condividere gli importi fissati dal Direttore e dal Dirigente del Settore Tecnico Gestione Patrimoniale, per le pratiche di cui alle lettere g) e h), aventi sostanzialmente carattere di rimborso delle spese vive occorse per portare a compimento le procedure;
- ritenuto, altresì, che tali importi non sono rimborsabili, qualora le pratiche non giungano a buon fine per fatto non imputabile all'Ente;

DATO ATTO:

- che il presente Provvedimento non costituisce disciplina generale delle tariffe, trattandosi di pura determinazione della quota a carico dei richiedenti per l'attività istruttoria e per rimborso delle spese;

DELIBERA

Per le motivazioni in narrativa espresse che quivi s'intendono integralmente riportate e confermate:

ATER, Via Roma 49 - 64100 Teramo (TE) Tel. 086143931 Fax 0861211973 e-mail info@aterteramo.it

Il pubblico si riceve nei giorni feriali di martedì dalle 15.30 alle 17.30 mercoledì dalle 9.00 alle 12.30 e giovedì dalle 9.00 alle 12.30 (sabato chiuso)

- approvare per l'istruttoria delle pratiche e per le attività d'ufficio connesse al loro compimento gli importi come sopra descritti e di seguito riportati:
 - a) per le cessioni degli alloggi → € 350,00;
 - b) per le estinzioni del diritto di prelazione → € 100,00;
 - c) per le cancellazioni d'ipoteca → € 20,00;
 - d) per le autorizzazioni edilizie per lavori sul patrimonio edilizio in locazione/riscatto → € 50,00;
 - e) per le autorizzazioni per sanatorie e/o condoni edilizi → € 50,00;
 - f) per il ritardo nella presentazione della dichiarazione di aggiornamento della posizione anagrafo-reddituale (successiva al 31 dicembre dell'anno della richiesta) → € 20,00;
 - g) per le diffide al pagamento dei canoni e per altri inadempimenti del contratto e nella conduzione dell'alloggio, di cui ai punti g) e h) → costo delle raccomandate a.r.;
- stabilire che le somme per l'istruttoria delle pratiche di cui sopra vengano corrisposte contestualmente alla presentazione dell'istanza, a pena sospensione della pratica;
- stabilire, altresì, che tali importi non sono rimborsabili, qualora le pratiche non giungano a buon fine per fatto non imputabile all'Ente;
- demandare agli uffici il compimento degli atti consequenziali.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
TECNICO-GESTIONE PATRIMONIALE**
Dott. Raffaele Foschini



L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Armando Rampini
(Dott. Arch. Armando Rampini)



IL DIRETTORE
Dott.ssa Maria Cianci
(Dott.ssa Maria Cianci)



			DATA	FIRMA
ORIGINALE:	AGLI ATTI			
COPIA:	ALBO			
COPIA:	SETTORE AMMINISTRATIVO/CONTABILE - DIREZIONE			
COPIA:	SETTORE TECNICO GESTIONE PATRIMONIALE			

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON-LINE	
La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-Line dell'ATER di Teramo	
DAL <u>12/04/2016</u> AL <u>26/04/2016</u>	TERAMO, LI <u>12/04/2016</u>
L'ISTRUTTORE	



20/04/2022

20/04/2022

20/04/2022

10



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
TERAMO**

OGGETTO: DISPOSIZIONE SUI DIRITTI D'ISTRUTTORIA E RIMBORSO SPESE PER TUTTE LE FORME CONTRATTUALI CONNESSE ALLE CESSIONI, ALLA GESTIONE PATRIMONIALE E LA LOCAZIONE.

RELAZIONE ALLEGATA AL PROVVEDIMENTO DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Gli uffici dell'ATER di Teramo sono costantemente impegnati nell'istruttoria delle pratiche relative alle cessioni degli alloggi ATER con attività tecnico-amministrativa e di supporto dell'Ufficiale Rogante, nelle varie forme contrattuali previste dall'ordinamento normativo nazionale e regionale, e per gli adempimenti di natura successiva riguardanti anche le cancellazioni d'ipoteca e l'estinzione dei diritti di prelazione.

L'attività dell'Ente, inoltre, impegna il personale anche nei procedimenti relativi alle diffide di pagamento dei canoni di locazione e/o diffide per altri inadempimenti relativi al contratto e alla conduzione dell'alloggio, nonché alla modifica dei canoni di locazione a causa della ritardata presentazione della dichiarazione di revisione ed accertamento della posizione reddituale.

L'istruttoria delle pratiche comporta impegno di risorse umane ed economiche che viene posto in essere dopo la presentazione delle istanze da parte dei richiedenti o rilevate d'ufficio e possono essere riassunte come segue.

a) istruttoria pratiche di cessione alloggi

- verifica della morosità nel canone di locazione e quote condominiali o di autogestione,
- verifica dei procedimenti di decadenza;
- verifica d'ufficio su opere abusive (istanze di sanatoria);
- sopralluoghi nell'alloggio ai fini dell'APE e della conformità catastale;
- recupero delle informazioni sugli interventi di manutenzione effettuati nell'alloggio o sul fabbricato;
- redazione dell'APE (non obbligatoria per gli edifici esistenti);
- rapporto con i notai per la redazione e la stipula dell'atto di cessione;

b) istruttoria pratiche di estinzione del diritto di prelazione

- protocollo dell'Istanza;
- verifiche di fattibilità e documentale secondo le disposizioni normative;
- calcolo del valore dell'estinzione;
- comunicazione degli importi e modalità di versamento;
- emissione di fattura e quietanza;

c) cancellazione d'ipoteca

d) autorizzazioni edilizie per lavori sul patrimonio edilizio in locazione/riscatto

- esame della richiesta e verifica della fattibilità dell'opera,
- richiesta d'integrazione, se ritenuta necessaria;
- rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni;

e) autorizzazioni per sanatorie e/o condoni edilizi

- esame della richiesta e verifica della compatibilità con la normativa vigente,
- richiesta d'integrazione, se ritenuta necessaria;
- rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni;
- contatti e corrispondenza con gli U.T.C. dei vari comuni per il rilascio del titolo

- abilitativo;
- f) ritardo nella presentazione della dichiarazione di aggiornamento della posizione anagrafico/reddituale (successiva al 31 dicembre dell'anno della richiesta)
- stampa ed invio dei nuovi bollettini con importi rettificati;
- g) diffida per altri inadempimenti del contratto e nella conduzione dell'alloggio
- trasmissione di comunicazioni a mezzo raccomandata A.R.;
- h) diffida al pagamento dei canoni di locazione inevasi
- trasmissione di comunicazioni a mezzo raccomandata A.R..

E' stato riscontrato che, troppo spesso, gli inquilini, dopo aver effettuato pressioni e solleciti, rinunciano all'acquisto dell'immobile a pratica ormai compiutamente definita e pronta per l'invio al notaio. E' regola generale che ad ogni istanza rivolta alla P.A., attivante una procedura complessa, è richiesto un versamento per i diritti d'istruttoria sufficienti a compensare il maggior lavoro svolto dagli uffici preposti, diritti che vengono abitualmente versati contestualmente alla presentazione delle istanze e presuppongono l'avvio di una qualsiasi forma d'istruttoria;

Si rileva, inoltre, che l'ottenimento del pagamento anticipato dei dritti d'istruttoria può evidenziare una reale propensione all'acquisto e dissuadere, di contro, gli utenti che non hanno un concreto interesse, evitando così maggiori costi per le risorse umane e strumentali all'uopo impiegate.

Pertanto, si ritiene di dover fissare l'importo di € 350,00 per le cessioni, € 100,00 per l'estinzione dei diritti di prelazione ed € 50,00 per le cancellazioni d'ipoteca, € 20,00 per le autorizzazioni edilizie per lavori sul patrimonio edilizio in locazione/riscatto, € 50,00 per le autorizzazioni per sanatorie e/o condoni edilizi, € 20,00 per il ritardo nella presentazione della dichiarazione di aggiornamento della posizione anagrafico/reddituale (successiva al 31 dicembre dell'anno della richiesta).

Per quanto riguarda gli adempimenti di cui alle lettere g) e h), aventi sostanzialmente carattere di rimborso delle spese vive occorse per portare a compimento le procedure, si ritiene di dover fissare il rimborso nella misura del costo delle raccomandate a.r. per le diffide al pagamento dei canoni e per altri inadempimenti del contratto e nella conduzione dell'alloggio.

Si ritiene che gli importi versati non devono essere rimborsati, qualora le pratiche non giungano a buon fine per fatto non imputabile all'Ente.

Si dà atto che quanto sopra esposto non costituisce disciplina generale delle tariffe, trattandosi di pura determinazione della quota a carico dei richiedenti quale rimborso delle spese e dell'attività istruttoria.

Sede, li 21/03/2016

**UFFICIO
PATRIMONIO**

Geom. Luigi Pucci



**IL DIRETTORE
Dott.ssa MARIA CIANCI**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
TECNICO
GESTIONE PATRIMONIALE
Dott. Raffaele Foschini**

