



**REGIONE  
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E POLITICHE DEL MARE

AREA EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA

Trasmissione via PEC

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.le Avv. Andrea Belli  
Pec: belli@pec.studiolegalebelli.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Oggetto: Tribunale di Roma esecuzione immobiliare R.G.E.I. 977/2023 - Piano di Zona B50 "Monte Stallonara - Comparto B/p". Operatore economico: \*\*\*\*\*. Bando 2036/2000 – D.G.R.L. di finanziamento n. 519/2003.**

#### **Richiesta**

L'avv. Belli, quale custode giudiziario degli alloggi pignorati (procedura esecutiva indicata in oggetto), ha rappresentato al Giudice la necessità di avere chiarimenti circa l'applicazione alla vendita di cui in oggetto della determinazione n. G12760 del 30 settembre 2024.

In questo caso l'esigenza del giudice è quella di individuare un requisito soggettivo reddituale univoco, per consentire ai soggetti interessati di acquistare mediante partecipazione all'asta, che non può essere esperita con più incanti, ma in unica soluzione.

#### **Spiegazione di carattere generale**

Pertanto, di seguito si fornisce un chiarimento in merito all'indicazione contenuta negli avvisi di vendita all'asta (per gli alloggi di edilizia agevolata) sull'accertamento (in capo al futuro acquirente aggiudicatario) del requisito soggettivo di "avere un reddito convenzionale del nucleo familiare non superiore a quanto stabilito nella Determinazione Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024".

Si fa riferimento (nella suindicata determinazione) a 3 fasce reddituali distinte (fascia 1,2,3 per le assegnazioni in proprietà) con notevoli differenze di importi, senza che siano specificati i relativi parametri ai quali attenersi, che, quindi, vengono appresso indicati per l'individuazione della fascia "giusta".

Innanzitutto, va specificato come ad ogni fascia reddituale corrisponda una determinata quantificazione del contributo che insiste sull'alloggio al quale si aspira.

La consistenza del contributo viene definita dalla legge e dal bando di finanziamento per la realizzazione dell'alloggio di edilizia agevolata, i quali riconducono alle predette fasce di reddito, per permettere di differenziare l'entità dell'agevolazione in favore del richiedente, in funzione, appunto, del reddito del proprio nucleo familiare; in caso di acquisto in proprietà.

Le leggi di finanziamento che costituiscono le fondamenta dell'edilizia agevolata sono due:

Legge n.179/1992 (agevolazione in conto capitale) secondo cui, tenuto conto del reddito complessivo del nucleo familiare, si determina la collocazione dell'acquirente in:

1<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un contributo pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio

2<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un contributo pari al 20% del costo convenzionale dell'alloggio

3<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un contributo pari al 10% del costo convenzionale dell'alloggio

Legge n. 457/78 (agevolazione in conto interesse), secondo cui, tenuto conto del reddito complessivo del nucleo familiare, si determina la collocazione dell'acquirente in:

1<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un abbattimento del 70% del tasso di riferimento praticato dall'istituto mutuante sul mutuo agevolato concesso;

2<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un abbattimento del 50% del tasso di riferimento praticato dall'istituto mutuante sul mutuo agevolato concesso;

3<sup>a</sup> fascia reddituale cui corrisponde un abbattimento del 30% del tasso di riferimento praticato dall'istituto mutuante sul mutuo agevolato concesso.

Vieppiù, riguardo i contributi in conto interesse, la delibera 30 luglio 1991, del CIPE, prescrive, tra l'altro, quale deve essere il rapporto percentuale tra il tasso agevolato e quello di riferimento (ovvero di mercato), tramite la formula:

$R = (t_A / t_M) * 100$ , dove:

VIA DI CAMPO ROMANO, 65  
00173 ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

WWW.REGIONE.LAZIO.IT

P.E.C. ediliziarendenziale@pec.regione.lazio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: R\_LAZIO Emesso Da: R\_LAZIO Serial#: 62be5eb3 - Firmato Da: CARATELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1392333229e34fc8  
Firmato Da: PATELLA SIMONE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 72e12b76164dea84



R=rapporto;

tA = tasso agevolato;

tM = tasso di mercato;

in particolare, questo rapporto si concretizza nei seguenti valori reddituali di cui alla Determinazione Dirigenziale approvata dalla Regione Lazio n. G12760 del 30/09/2024:

|                             |                |                      |
|-----------------------------|----------------|----------------------|
| I fascia – Rapporto = 70%   | 1^ € 27.189,19 |                      |
| II fascia – Rapporto = 50%  | 2^ € 32.114,77 | Alloggi in proprietà |
| III fascia – Rapporto = 30% | 3^ € 53.869,26 |                      |

Quindi, il punto dal quale partire è il reperimento del Bando con cui è stato concesso il finanziamento all'Impresa di Costruzione o alla Società Cooperativa per la realizzazione dell'alloggio oggetto di compravendita, nel quale dovrebbe essere specificata l'entità dell'agevolazione economica che insiste sull'alloggio. Ma non sempre si trova nel bando di finanziamento l'indicazione precisa del tipo di agevolazione concessa (quantificazione del contributo), pertanto in questo caso si può cercare l'informazione nella Convenzione stipulata tra il Comune, sul cui territorio è stato realizzato l'alloggio, e l'Impresa/o Cooperativa di costruzione.

Qualora, neanche nella Convenzione fossero reperibili le informazioni di cui si necessita, si può cercare di risalire all'atto di assegnazione in proprietà al primo beneficiario acquirente.

Laddove, come a volte succede (per diversi motivi, tra cui la vetustà del finanziamento e la presenza di una prassi consolidata in luogo di indicazioni scritte) trovano applicazione due **principi immanenti del nostro sistema giuridico** che influiscono sia sul potere legislativo che su quello esecutivo e giudiziario, il principio di **ragionevolezza** e quello di **proporzionalità**:

La **ragionevolezza dell'atto amministrativo** si evince principalmente dall'istruttoria del procedimento e della valutazione dei presupposti di fatto e di diritto;

La **proporzionalità** attiene più precisamente alla motivazione del provvedimento finale dal quale emerge la sintesi degli interessi coinvolti e la pervasività del potere speso dall'organo procedente.

Tramite l'art. 1 della l. 241/90, i predetti principi hanno assunto dei tratti identificativi ben distinti:

Mentre la **ragionevolezza** riguarda la "qualità" del potere speso dall'amministrazione mediante un giudizio astratto di logicità e congruità del procedimento evincibile dall'istruttoria, la proporzionalità si basa su un giudizio "quantitativo" basato sul minor sacrificio per il privato al fine di raggiungere l'interesse pubblico. Quest'ultimo giudizio si incentra sugli effetti pratici del provvedimento tramite i parametri dell'idoneità, necessità ed adeguatezza, che quindi nel caso di specie condurrà all'applicazione della fascia reddituale più favorevole al futuro acquirente (III^ fascia), nel contesto dell'accertamento dei requisiti soggettivi per accedere al contributo di edilizia agevolata.

### Soluzione

Nella fattispecie in argomento, premesso che:

il bando sotteso al programma di edilizia agevolata realizzato dall'operatore economico: \*\*\*\*\* è quello approvato con D.G.R. n. 2036/2000;

che le direttive del predetto bando sono state emanate con D.G.R. n. 133/2001;

che sono state emanate, altresì, delle norme di modifica alle predette direttive con D.G.R. n. 1303/2004 e n. 710/2005;

che con D.G.R. n. 519/2003 recante: " *Legge n. 179/92 art. 8 e legge n. 493/93 art. 9. Bando di concorso per la concessione di contributi per la costruzione di alloggi in locazione a imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi, da realizzare nel Comune di Roma. Elenco degli operatori ammessi a finanziamento*", è stato concesso un finanziamento per la realizzazione di alloggi da assegnare in "locazione a termine", anche all' \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*,

che in particolare, nella D.G.R. n. 710/2005 recante: " *Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale fruente dei contributi regionali da attuarsi da Cooperative edilizie, Imprese di costruzioni e relativi Consorzi*", al punto 9) del deliberato stabilisce:

"Di equiparare ai fini della valutazione dei limiti di reddito, gli interventi di cui agli articoli:

- 8 della Legge n. 179/1992 locazione permanente;



- 9 della Legge n. 493/1993 locazione a termine dopo otto anni;

Stabilendo che il reddito non può essere superiore a quello stabilito per la terza fascia dell'edilizia agevolata;".

**Pertanto**, in applicazione alla Determinazione Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024 recante : *"Legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm. e ii. Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata. Biennio 2024-2026"* (che stabilisce la ripartizione delle tre fasce reddituali aggiornate secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, fino al 30 settembre 2026), **la fascia reddituale da applicare ai soggetti interessati ad acquistare mediante la partecipazione all'asta di cui alla procedura esecutiva instauratasi innanzi al Tribunale di Roma R.G.E.I. 977/2023, quale requisito soggettivo reddituale univoco è la 3<sup>a</sup> di € 53.869,26.**

Il Funzionario  
Dott.ssa Elena Caratelli

Il Dirigente dell'Area ad interim  
Ing. Simone Patella