

# CAMERA DEI DEPUTATI

---

N.138

## **ATTO DEL GOVERNO SOTTOPOSTO A PARERE PARLAMENTARE**

Schema di decreto ministeriale recante regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare (138)

*(articolo 2, comma 629, della legge 24 dicembre 2007, n. 244)*

---

*Trasmesso alla Presidenza il 22 ottobre 2009*

---



## *IL MINISTRO DELLA DIFESA*

- Vista la legge 18 agosto 1978, n. 497, concernente autorizzazione di spesa per la costruzione di alloggi di servizio per il personale militare e disciplina delle relative concessioni e, in particolare, l'articolo 13, il quale dispone che il Ministero della difesa, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il Ministro delle finanze, stabilisce con propri decreti i criteri per la determinazione dei canoni di concessione, nonché l'articolo 20 che prevede l'emanazione del regolamento per gli alloggi di servizio per il personale militare;
- Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 contenente nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, e il relativo regolamento approvato con regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, e successive modificazioni;
- Visto l'articolo 9, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, recante interventi correttivi di finanza pubblica, e l'articolo 43 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, recante misure di razionalizzazione della finanza pubblica;
- Visto il decreto ministeriale 28 dicembre 1995, n. 586 concernente il regolamento recante modalità per la concessione di proroghe al rilascio degli alloggi di servizio delle Forze armate;
- Vista la legge 18 febbraio 1997, n. 25, recante attribuzioni del Ministro della difesa, ristrutturazione dei vertici delle Forze armate e dell'Amministrazione della difesa;
- Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, concernente la riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11, della legge 15 marzo 1997, n. 59, e in particolare gli articoli 20 e 21;
- Visto il decreto del Presidente della Repubblica 25 ottobre 1999, n. 556 e successive modificazioni, recante regolamento di attuazione dell'articolo 10, della citata legge n. 25 del 1997, concernente le attribuzioni dei vertici militari;

- Vista la legge 14 novembre 2000, n. 331, recante norme per l'istituzione del servizio militare professionale;
- Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante le norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle Amministrazioni pubbliche;
- Visto il decreto ministeriale 23 gennaio 2004, n. 88, concernente il regolamento recante norme per gli alloggi di servizio delle Forze armate;
- Visto l'articolo 2, comma 627, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, il quale prevede che il Ministero della difesa predispone un programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio di cui alla legge n. 497 del 1978, in relazione alle esigenze derivanti dalla riforma strutturale connessa al nuovo modello delle Forze armate, conseguito alla sospensione del servizio obbligatorio di leva;
- Visto il programma pluriennale del Ministero della difesa per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'articolo 2, comma 627, della legge n. 244 del 2007, predisposto dalle Forze armate in data 1° dicembre 2008;
- Visto l'articolo 2, comma 629, della citata legge n. 244 del 2007, il quale prevede che entro otto mesi dalla data di entrata in vigore di tale legge il Ministro della difesa adotta il regolamento di attuazione per la realizzazione del programma infrastrutturale di cui al citato comma 627;
- Visto il decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa;
- Visto il decreto del Presidente della Repubblica 19 aprile 2005, n. 170, recante il regolamento per la disciplina delle attività del Genio militare;
- Visto il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
- Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, concernente la disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- Acquisito il parere dell'Organo centrale della rappresentanza militare (COCER), formulato ai sensi dell'articolo 2, comma 629, della citata legge n. 244 del 2007;

- Sentite le Organizzazioni sindacali rappresentative del personale civile della Difesa, in applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro del comparto ministeri;
- Udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi nell'Adunanza del \_\_\_\_\_;
- Acquisito il parere delle competenti Commissioni parlamentari, \_\_\_\_\_;
- Data comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri con nota del \_\_\_\_\_;

ADOTTA  
IL SEGUENTE REGOLAMENTO:

CAPO I  
REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INFRASTRUTTURALE PLURIENNALE PER  
GLI ALLOGGI DI SERVIZIO DELLE FORZE ARMATE PREVISTO  
DALL'ARTICOLO 2, COMMI 627 E 628, DELLA LEGGE 24  
DICEMBRE 2007, N. 244.

Art. 1  
(*Oggetto e finalità*)

1. Il presente regolamento, al fine di assicurare la mobilità del personale militare e civile e le esigenze alloggiative di tale personale finalizzate all'operatività dello strumento militare derivanti dal nuovo modello organizzativo delle Forze armate, disciplina:

a) i procedimenti e le funzioni amministrative relativi all'attuazione del programma pluriennale, previsto dall'articolo 2, comma 627, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio del Ministero della difesa;

b) la costruzione degli alloggi di servizio con lo strumento dei lavori pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni, in seguito definito Codice degli appalti, nonché la realizzazione, l'acquisizione e la ristrutturazione di alloggi di servizio attraverso altre forme negoziali previste dal diritto privato;

c) l'alienazione della proprietà, dell'usufrutto e della nuda proprietà di alloggi di servizio del Ministero della difesa non più funzionali alle esigenze istituzionali, in applicazione dell'articolo 2, comma 628, lettera b) della legge n. 244 del 2007.

2. Gli alloggi di servizio di cui al programma infrastrutturale previsto dal comma 1, sono assegnati:

a) al personale militare in servizio permanente;

b) al personale civile del Ministero della difesa con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

3. Per l'Arma dei carabinieri, ferma restando la speciale disciplina in materia di alloggi di servizio prevista dal decreto interministeriale dei Ministri della difesa e dell'interno del 3 giugno 1989, attuativo dell'articolo 9, comma 2, del decreto-legge 21 settembre 1987, n. 387, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge

20 novembre 1987, n. 472, il presente regolamento si applica con esclusivo riferimento agli interventi previsti per la pianificazione, la realizzazione e l'assegnazione degli alloggi con possibilità di opzione mediante riscatto, di cui all'articolo 2, comma 628, lettera *a*), numero 3, della legge n. 244 del 2007, di seguito denominati alloggi a riscatto, nonché alla vendita con il sistema d'asta, regolata dall'articolo 8.

4. Il Ministero della difesa può stipulare apposite convenzioni con l'Agenzia del Demanio relativamente alle attività disciplinate dai successivi articoli 5, comma 11, 6, comma 5, 7, commi 18 e 21, 8, comma 3 e 10, al fine di regolamentare i tempi, le modalità e i termini di attuazione delle attività medesime. Il Ministero della difesa può stipulare altresì apposite convenzioni con l'Agenzia del territorio relativamente alle attività di supervisione e consulenza sulle procedure di accatastamento di cui all'articolo 7, comma 18.

## Art. 2

### *(Categorie di alloggi di servizio)*

1. Le norme del regolamento disciplinano le seguenti categorie di alloggi di servizio, la cui costruzione, acquisto o ristrutturazione sono previsti nel programma infrastrutturale, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera *a*):

a) prima categoria: alloggi assegnati al personale per il periodo di tempo in cui svolge particolari incarichi di servizio che richiedono l'obbligo di abitare presso la località in cui si trova la sede di servizio per il soddisfacimento della funzionalità e sicurezza del servizio medesimo. Tali alloggi rientrano nella tipologia di cui all'articolo 2, comma 4, lettere *a*), *b*) e *c*) del regolamento adottato con decreto ministeriale 23 gennaio 2004, n. 88;

b) seconda categoria: alloggi assegnati per una durata determinata e rinnovabile in ragione delle esigenze di mobilità e abitative. Tali alloggi rientrano nella tipologia di cui all'articolo 2, comma 4, lettere *d*), *e*), *f*) e *g*) del regolamento di cui al citato decreto ministeriale n. 88 del 2004, e comprendono quelli di cui all'articolo 4, comma 2;

c) terza categoria: alloggi assegnati con possibilità di opzione di acquisto mediante riscatto, i quali rientrano nella tipologia disciplinata dal presente regolamento.

2. Gli alloggi realizzati o acquisiti nell'ambito del programma pluriennale di cui all'articolo 1, comma 1, insistenti su aree ubicate all'interno di basi, impianti, installazioni militari o posti a loro diretto e funzionale servizio, sono considerati in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge 18 agosto 1978, n. 497, infrastrutture militari e come tali opere destinate alla difesa nazionale, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 19 aprile 2005, n. 170.

3. I criteri per la determinazione dei canoni di concessione degli alloggi di cui al comma 1, lettere *a*) e *b*), sono determinati con decreti del Ministro della Difesa adottati di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze. Per gli alloggi condotti, anche in regime di proroga, da utenti che hanno perso il titolo alla concessione, lo stesso canone, nelle more del rilascio anche a seguito di provvedimento di recupero forzoso, è determinato con decreto del Ministero della difesa adottato di intesa con l'Agenzia del demanio sulla base dei prezzi di libero mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia e della vetustà dell'alloggio.

## Art. 3

### *(Programmazione degli interventi)*

1. Gli Stati maggiori delle Forze armate, compresa l'Arma dei carabinieri per gli alloggi a riscatto, sulla scorta del quadro dei bisogni e delle esigenze, individuate nell'ambito del programma pluriennale, elaborano la programmazione degli interventi, con il supporto di studi di fattibilità redatti dagli organi tecnici di Forza armata.

#### Art. 4

*(Alloggi assegnati al personale che svolge particolari incarichi di servizio e alloggi assegnati per una durata determinata rinnovabile, in ragione delle esigenze di mobilità e abitative)*

1. Il Ministero della difesa realizza nuovi alloggi di servizio o procede all'acquisizione a vario titolo degli stessi o alla ristrutturazione degli alloggi esistenti, appartenenti alle categorie di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b), mediante:

- a) specifiche assegnazioni sui pertinenti capitoli di bilancio;
- b) introiti derivanti dalla vendita degli alloggi del Ministero della difesa, ritenuti non più funzionali per le esigenze istituzionali delle Forze armate, dichiarati alienabili ai sensi dell'articolo 6;
- c) lo strumento dei lavori pubblici di cui al Codice degli appalti e successive modificazioni, e in particolare con applicazione del disposto dell'articolo 143, nonché delle procedure di cui all'articolo 153 del Codice degli appalti e con le modalità previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 170 del 2005. L'Amministrazione della difesa prevede la possibilità di cessione all'appaltatore, a titolo di prezzo, di beni immobili in uso non più necessari ai fini istituzionali. Ai sensi dell'articolo 2, comma 628, lettera d) della legge n. 244 del 2007, i canoni degli alloggi di servizio realizzati mediante l'istituto della concessione di lavori pubblici sono direttamente e interamente versati al concessionario al fine del perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti, ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice degli appalti;
- d) appalto per l'esecuzione dei lavori mediante la cessione di beni immobili, non più utili ai fini istituzionali, a titolo di prezzo, di cui all'articolo 143, comma 5, del Codice degli appalti e dell'articolo 120 del decreto del Presidente della Repubblica n. 170 del 2005;
- e) accordi di programma di cui all'articolo 3, commi 15-bis e 15-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive modificazioni, e dall'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni. Tali accordi prevedono, quale corrispettivo della cessione di beni in uso al Ministero della difesa, l'acquisizione di alloggi di servizio;
- f) altre forme negoziali previste dal diritto privato.

2. Il Ministero della difesa, ai fini di cui al comma 1, lettera f), può altresì procedere alla stipula di atti negoziali con soggetti pubblici o privati che si impegnano a realizzare, a proprie spese e senza oneri per l'Amministrazione, su aree ad essi appartenenti e contestualmente cedute in proprietà all'Amministrazione, alloggi da alienare, unitamente al diritto di superficie, al personale dipendente dal Ministero della difesa e da questi individuato, con vincolo di destinazione ad alloggio di servizio da trascrivere ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile, per la durata massima di novanta anni, al termine dei

quali gli alloggi confluiscono nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione. L'atto negoziale comprende un regolamento contenente le seguenti previsioni minime: condizioni e modalità di acquisto, locazione e vendita successiva dell'alloggio, previo assenso dell'Amministrazione della difesa; criteri per la formazione della graduatoria di individuazione degli assegnatari degli alloggi, in caso di domande eccedenti le unità abitative realizzate; criteri di determinazione del prezzo di acquisto, vendita successiva e locazione delle unità abitative; divieto di vendita e locazione degli alloggi prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto e, comunque, a soggetti diversi dal personale in servizio nell'Amministrazione della difesa. Gli obblighi e i divieti posti a carico dell'acquirente operano anche nei confronti del coniuge o convivente superstite, dei figli e degli eredi dell'acquirente stesso.

#### Art. 5

*(Realizzazione degli alloggi con possibilità di acquisto mediante riscatto)*

1. Al fine di contemperare le esigenze di operatività dello strumento militare con le esigenze alloggiative del personale militare e civile, il Ministero della difesa realizza alloggi di servizio con possibilità di acquisto da parte dei propri dipendenti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere *a)* e *b)*, mediante riscatto.
2. Gli alloggi di servizio a riscatto, già individuati con il programma pluriennale sono realizzati:
  - a) mediante lo strumento della cooperazione tra gli appartenenti al Ministero della difesa;
  - b) mediante lo strumento della concessione di lavori pubblici di cui all'articolo 143 del Codice degli appalti, nonché con le procedure di cui all'articolo 153 del medesimo Codice;
  - c) con altri strumenti previsti dalla legge.
3. Al fine di realizzare il programma e per consentire il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti dell'appaltatore, ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice degli appalti, il Ministero della difesa può utilizzare aree in proprio uso in favore dei concessionari gestori, previa verifica dei vincoli posti a salvaguardia dell'ambiente ovvero previsti da leggi speciali a tutela del demanio storico archeologico e artistico.
4. I canoni degli alloggi di servizio, realizzati mediante concessione di lavori pubblici in attuazione del comma 2, lettera *a)*, comprendono la quota di ammortamento e sono determinati in funzione dei costi di realizzazione e degli oneri relativi alle prestazioni gestionali e di manutenzione sostenuti dal concessionario per la durata del contratto di concessione.
5. I canoni introitati dal concessionario sono destinati integralmente al perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti, ai sensi dell'articolo 143, comma 8, del Codice degli appalti, secondo un piano pluriennale di ammortamento.
6. Al termine della concessione, il concessionario, raggiunto l'equilibrio economico-finanziario, consegna gli alloggi di servizio a riscatto al Ministero della difesa che provvede al perfezionamento della vendita in favore degli utenti aventi diritto, assegnatari dei singoli alloggi, che hanno corrisposto l'importo del canone per l'intera durata della concessione.
7. Le Forze armate, compresa l'Arma dei carabinieri, provvedono a individuare e porre in graduatoria i potenziali assegnatari degli alloggi a riscatto, secondo le

modalità di cui all'articolo 11, e possono consentire al personale individuato di associarsi in cooperative da costituire per tale finalità o già esistenti.

8. Il Ministero della difesa può emanare atto di concessione per la costituzione in favore delle cooperative del diritto di superficie sul terreno demaniale per la realizzazione delle unità abitative da assegnare ai soci secondo le priorità indicate dalle Forze armate.

9. Il provvedimento di concessione è disciplinato da una convenzione che regola la progettazione e la realizzazione delle unità abitative unitamente alle modalità per l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto.

10. La convenzione di cui al comma 9 può definire una percentuale di unità abitative appartenenti alla prima e seconda categoria di cui all'articolo 2, comma 1, lettere *a)* e *b)*, da utilizzare quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sull'area edificabile, gli eventuali elaborati tecnici, ovvero, gli ulteriori servizi conferiti dal Ministero della difesa.

11. Con decreto del Ministro della difesa, di natura non regolamentare, sono approvate le direttive tecniche relative alle procedure di riscatto degli alloggi assegnati ai sensi del presente articolo le quali rispettano i seguenti criteri:

a) il prezzo complessivo di riscatto degli alloggi è determinato sulla base del costo della loro realizzazione, nonché degli oneri finanziari dell'operazione, di quelli di manutenzione straordinaria e del valore dell'area eventualmente ceduta per la realizzazione degli alloggi;

b) il riscatto, che è condizionato alla regolare corresponsione dei canoni per l'intera durata della concessione, si perfeziona, entro dieci anni dalla data di concessione dell'alloggio al dipendente, con il pagamento dell'importo residuo. I canoni corrisposti dal dipendente concessionario includono il valore della superficie su cui è costruito l'immobile, gli oneri finanziari sostenuti e di manutenzione straordinaria, oltre ad un importo a titolo di concessione, determinato d'intesa con l'Agenzia del demanio. Al termine della concessione gli assegnatari corrispondono, al fine di riscattare l'immobile già in uso, un importo massimo equivalente al costo dell'immobile al momento della sua realizzazione, ovvero acquisizione, così come individuato da una commissione nominata con decreto del Ministro della difesa;

c) in caso di morte dell'assegnatario durante il periodo di concessione, fatta eccezione per gli immobili realizzati su aree del demanio militare, il riscatto può essere esercitato dal coniuge o da uno dei discendenti residenti nell'alloggio al momento dell'assegnazione;

d) in qualunque ipotesi di cessazione della concessione prima del riscatto, il dipendente assegnatario o i suoi eredi hanno diritto a ripetere le somme versate ad eccezione di quelle corrisposte a titolo di concessione d'uso;

e) eventuali oneri sostenuti dall'Amministrazione nelle more del subentro di altro assegnatario per recesso dell'originario avente diritto al riscatto sono conguagliati sul prezzo di riscatto dell'alloggio.

## CAPO II

PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO NON PIÙ FUNZIONALI AI FINI ISTITUZIONALI DELLE FORZE ARMATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 628, LETTERA B) DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007, N. 244.



*(Individuazione degli alloggi da alienare)*

1. Gli Stati maggiori delle Forze armate individuano, con metodologie informatiche unificate, gli alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali, compresi in interi stabili o comprensori abitativi da alienare.
2. L'elenco degli alloggi di cui al comma 1 è proposto per il coordinamento allo Stato maggiore della difesa, che lo trasmette alla Direzione generale dei lavori e del demanio, di seguito denominata Direzione generale, per le verifiche tecniche e amministrative finalizzate a consentire l'alienazione degli alloggi in esso contenuti.
3. Terminati gli adempimenti di cui al comma 2, la Direzione generale ne riferisce al Ministro della difesa, ai fini della verifica della coerenza delle attività rispetto agli indirizzi politico-amministrativi e, ottenuto il relativo assenso, approva l'elenco degli alloggi, non più funzionali alle esigenze istituzionali, da alienare. La Direzione generale, sulla base del citato elenco, adotta il decreto di trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato degli alloggi da alienare e avvia il procedimento di alienazione della proprietà, dell'usufrutto e della nuda proprietà degli alloggi risultati alienabili, assicurando il diritto di opzione e di prelazione agli aventi diritto. Nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione o di prelazione, si procede all'alienazione degli alloggi in favore del personale militare e civile del Ministero della difesa ai sensi dell'articolo 8.
4. In sede di prima applicazione, le attività di cui ai commi 2 e 3 sono effettuate dallo Stato maggiore della difesa entro il trentesimo giorno dalla pubblicazione del presente regolamento nella Gazzetta Ufficiale e dalla Direzione generale entro i novanta giorni successivi.
5. La Direzione generale determina, d'intesa con l'Agenzia del demanio, con decreto dirigenziale, entro i termini stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 1, comma 4, il prezzo di vendita. Il valore dell'usufrutto viene determinato in base al canone di conduzione e alla aspettativa di vita dei conduttori acquirenti, mentre il valore della nuda proprietà da offrire come prezzo a base d'asta per le attività di cui all'articolo 8 è determinato dal valore di mercato, individuato ai sensi del periodo precedente, detratto del valore dell'usufrutto.
6. Il Ministero della difesa, al fine di agevolare le attività di compravendita degli alloggi, può stipulare apposite convenzioni con primari istituti di credito finalizzate alla concessione di mutui con tassi convenzionati.
7. Per la stipula dei contratti di alienazione, la Direzione generale predispone la dichiarazione sostitutiva, di cui all'articolo 2, comma 628, lettera c), della legge n. 244 del 2007, da approvare con successivo decreto dirigenziale.

Art. 7

*(Criteri di vendita)*

1. Gli alloggi di servizio di cui all'articolo 6, comma 1, tranne quelli dichiarati di particolare pregio ai sensi del successivo comma 7, sono alienati, con diritto di opzione, ai conduttori, come individuati dall'articolo 3, comma 6, del decreto-legge 25 settembre 2001, n.351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive modificazioni.
2. Entro undici mesi dall'adozione del decreto di cui all'articolo 6, comma 3, il Ministero della difesa, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ai conduttori degli alloggi di servizio di cui all'articolo 6 comma 1:

- a) comunica l'offerta di opzione di acquisto, contenente il prezzo, le condizioni di vendita e le modalità di esercizio del diritto di opzione;
- b) trasmette il modello di risposta con il quale i conduttori esercitano i loro diritti per l'acquisto dell'intera proprietà, dell'usufrutto o della volontà di continuare nella conduzione in locazione dell'alloggio.
3. La comunicazione di cui al comma 2 costituisce preavviso di decadenza dal titolo concessorio.
4. Hanno diritto:
- a) di opzione all'acquisto dell'usufrutto i conduttori ultrassessantacinquenni e quelli nel cui nucleo familiare siano compresi soggetti conviventi, legati da rapporto di coniugio o di parentela in linea retta, portatori di handicap, accertato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104. In caso di esercizio dell'acquisto dell'usufrutto con diritto di accrescimento in favore del coniuge o di altro membro del nucleo familiare di cui al presente comma il prezzo sarà determinato ai sensi di legge;
- b) alla continuazione della conduzione dell'alloggio esclusivamente i conduttori con reddito familiare annuo lordo, di seguito denominato reddito, non superiore a quello stabilito dal decreto di gestione annuale di cui all'articolo 9, comma 7, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, di seguito denominato decreto di gestione, ovvero il cui nucleo familiare convivente, considerato fino al primo grado di parentela o affinità rispetto al concessionario, comprenda un portatore di handicap grave ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 e successive modificazioni.
5. Entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione dell'offerta di opzione di cui al comma 2, i conduttori, a pena di decadenza dal diritto ad acquistare l'alloggio, trasmettono a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Direzione generale l'atto di esercizio dell'opzione di acquisto con le modalità indicate nel comma 2, allegando, a pena di decadenza dal diritto ad acquistare:
- a) a titolo di caparra confirmatoria, un assegno circolare non trasferibile, ovvero fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata dai soggetti abilitati a norma della legge 10 giugno 1982, n. 348 e successive modificazioni, intestati al Ministero della difesa, di importo pari al 10 per cento del prezzo di vendita, nel caso di acquisto della proprietà dell'alloggio, e del 5 per cento nel caso di acquisto dell'usufrutto;
- b) l'autocertificazione del reddito del nucleo familiare indispensabile per la determinazione del prezzo finale di vendita;
- c) l'impegno a sostenere le eventuali spese necessarie per l'accatastamento dell'alloggio.
6. Il prezzo di vendita per l'esercizio del diritto d'opzione subirà le seguenti riduzioni:
- a) nella misura del 25 per cento per gli utenti con reddito minore o uguale a quello determinato con il decreto di gestione annuale;
- b) nella misura del 22,5 per cento per gli utenti con reddito maggiore di quello determinato con il decreto di gestione annuale, fino ad un reddito pari a euro 45.000,00;
- c) nella misura del 20 per cento per gli utenti con reddito maggiore a euro 45.000,00 e fino ad un reddito pari a euro 50.000,00;
- d) nella misura del 17,5 per cento per gli utenti con reddito maggiore a euro 50.000,00 e fino ad un reddito pari a euro 55.000,00;

- e) nella misura del 15 per cento per gli utenti con reddito maggiore a euro 55.000,00 e fino ad un reddito pari a euro 60.000,00;
- f) nella misura del 12,5 per cento per gli utenti con reddito maggiore a euro 60.000,00 e fino ad un reddito pari a euro 65.000,00;
- g) nella misura del 10 per cento per gli utenti con reddito superiore a euro 65.000,00.

7. I conduttori, come individuati ai sensi del comma 1, delle unità immobiliari qualificate di particolare pregio dalla Direzione generale, possono esercitare il diritto di prelazione all'acquisto al prezzo derivante dall'esperienza delle procedure d'asta di cui all'articolo 8 diminuito dello sconto del 10 per cento. L'esercizio della prelazione sarà esercitato con le stesse modalità di cui al comma 5.

8. Ai fini del comma 7, sono considerati immobili di particolare pregio quelli per i quali ricorra anche uno solo dei seguenti criteri:

- a) esistenza per l'intero immobile di vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) immobili costituiti per oltre due terzi da abitazioni di lusso ai sensi della legge 2 luglio 1949, n. 408;
- c) singole unità immobiliari ad uso abitativo di superficie superiore ai 240 metri quadrati;

d) ubicazione in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale, secondo i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del territorio.

9. Ai fini del computo effettivo dello sconto, si definisce reddito di riferimento quello ottenuto dalla somma dei redditi annui lordi di tutti i componenti il nucleo familiare convivente come desunti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data della notifica dell'esercizio di opzione all'acquisto.

10. Il totale del reddito di riferimento è ridotto:

- a) di euro 2.500,00 per ogni familiare convivente a carico;
- b) di euro 10.000,00 per ogni familiare convivente portatore di handicap grave ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

11. Il reddito di riferimento per il personale conduttore senza titolo alla concessione è aumentato, fatti salvi i casi previsti dal decreto di gestione annuale, con le seguenti modalità:

- a) al conduttore senza titolo alla concessione, con un reddito di riferimento fino a 50.000,00 euro, è applicato un aumento di euro 200,00 per ogni mensilità intera di conduzione dell'alloggio per il quale è esercitata l'opzione all'acquisto, con decorrenza dalla data della perdita del titolo alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento degli alloggi di cui all'articolo 6, comma 3;
- b) al conduttore senza titolo alla concessione, con un reddito superiore a 50.000,00 euro, è applicato un aumento di 300,00 euro con le stesse modalità di cui alla lettera a).

12. Per vendita in blocco si intende quella avente per oggetto l'intero stabile o comprensorio abitativo e cioè la totalità delle unità immobiliari esistenti.

13. Il Ministero della difesa, entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine fissato al comma 5, comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento:

- a) la perdita del diritto di opzione o di prelazione e l'obbligo perentorio di rilascio dell'immobile entro il termine perentorio di novanta giorni ai conduttori che:

- 1) non abbiano rispettato le modalità di esercizio del diritto di opzione all'acquisto previste al comma 5;
  - 2) abbiano reso nota la volontà di non esercitare il diritto di opzione o di prelazione all'acquisto;
  - b) il diritto al mantenimento dell'alloggio ai conduttori che si trovino nelle condizioni di cui al comma 4, lett. b).
14. L'acquirente dell'immobile, contestualmente all'atto di acquisto, è tenuto a stipulare apposito contratto di locazione con i conduttori che abbiano manifestato la volontà di continuare nella conduzione dell'alloggio. Il contratto ha la durata di:
- a) nove anni, se il reddito del nucleo familiare non è superiore a 19.000 euro, ovvero a 22.000 euro nel caso di famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o disabili;
  - b) cinque anni, se il reddito del nucleo familiare è superiore a quello indicato alla lettera a) ma non superiore a quello determinato dal decreto annuale di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.
15. Il conduttore è tenuto a corrispondere il canone in vigore al momento della vendita, aggiornato sulla base degli indici ISTAT annuali previsti per i canoni di locazione.
16. Entro centoventi giorni dalla ricezione della comunicazione dell'esercizio del diritto di opzione all'acquisto, nell'interesse del Ministero della difesa, pena decadenza dal diritto all'acquisto, sono stipulati i contratti di compravendita.
17. L'Amministrazione della difesa provvede mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a convocare l'avente diritto per la stipula del contratto. Il conduttore presenta la documentazione richiesta ai fini della verifica dei requisiti posseduti e della determinazione del prezzo finale di vendita.
18. I contratti sono stipulati in forma pubblica, ricevuti dall'ufficiale rogante dell'Amministrazione della difesa, ovvero da professionista esterno abilitato e individuato dall'organismo di categoria, nell'ambito di apposita convenzione con il Ministero della difesa, e approvati con decreto dirigenziale. Le spese di stipula e di registrazione dei contratti, nonché quelle relative alle procedure d'asta e di eventuale accatastamento degli immobili sono a carico dagli acquirenti. Per le eventuali procedure di accatastamento degli alloggi da alienare, il Ministero della difesa conferisce l'incarico a professionista abilitato, individuato sulla base di apposite convenzioni stipulate con organismi tecnici di categoria, secondo le vigenti disposizioni di legge.
19. La mancata stipulazione del contratto, dovuta a inadempimento o violazione di oneri comportamentali previsti dal presente regolamento, determina:
- a) la perdita della caparra confirmatoria;
  - b) la perdita del diritto di opzione o di prelazione all'acquisto della proprietà dell'alloggio condotto, che deve essere liberato entro i termini di cui al comma 12, lettera a);
  - c) la perdita del diritto di opzione all'acquisto dell'usufrutto dell'alloggio condotto. Tale alloggio può essere mantenuto in conduzione previa corresponsione del canone in vigore, aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT. Il diritto a permanere nella conduzione dell'alloggio è esercitabile esclusivamente dai conduttori di cui al comma 4, lett. b).

20. Il comando competente, di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto ministeriale n. 88 del 2004, emette ordinanza di recupero forzoso in data immediatamente successiva a quella in cui sorge l'obbligo di rilascio dell'alloggio. Lo stesso comando dispone l'esecuzione dello sfratto anche in pendenza di ricorso, nell'ipotesi in cui non sia stata concessa la sospensione dell'esecuzione del provvedimento amministrativo di sfratto, adottato con le modalità di cui all'articolo 22, del decreto ministeriale n. 88 del 2004.

21. Sugli alloggi trasferiti con l'applicazione degli sconti di cui al comma 6 gli acquirenti non possono porre in atto atti di disposizione prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto. Tale vincolo deve essere riportato in apposita clausola del contratto di acquisto. In caso di violazione, il Ministero della difesa applicherà al soggetto, con possibilità di rivalsa sul soggetto acquirente, una penale pari alla differenza tra il prezzo pagato e la valutazione dell'alloggio come determinata dalla Direzione generale d'intesa con l'Agenzia del demanio. Il vincolo e la determinazione della penale saranno riportati in apposita clausola nel contratto di compravendita. I proventi derivanti sono versati all'entrata del bilancio dello Stato ai sensi dell'articolo 2, comma 628, lettera b), della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

#### Art. 8

##### *(Vendita con il sistema d'asta)*

1. La Direzione generale pubblica, sul proprio sito internet, con bando d'asta a rialzo, riservata al personale militare e civile della Difesa di cui all'articolo 1, comma 2, l'elenco degli alloggi liberi, quello per i quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto e quello degli alloggi di cui all'articolo 7, comma 7. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate, oltre che dall'avviso d'asta, dal disciplinare d'asta e dai suoi allegati.
2. L'elenco di cui al comma 1, è trasmesso in copia agli Stati maggiori delle Forze armate, compresa l'Arma dei carabinieri, al Segretariato generale della difesa/DNA, al COCER interforze e alle organizzazioni sindacali dei dipendenti civili del Ministero della difesa.
3. Ogni alloggio inserito nell'elenco costituisce lotto a sé stante, è ordinato per ente gestore e nell'elenco è indicato l'oggetto della vendita costituente la proprietà o la nuda proprietà dell'alloggio, comprensiva di eventuali pertinenze e accessori, con indicazione dei prezzi base determinati d'intesa con l'Agenzia del demanio, nonché del nominativo del professionista esterno abilitato eventualmente incaricato.
4. Nell'ipotesi in cui l'alloggio posto in vendita sia condotto da un utente rientrante nelle previsioni di cui all'articolo 7, comma 14, nel bando d'asta è specificato anche il canone mensile da corrispondere e la data di scadenza del contratto di locazione che decorre dalla data di adozione del decreto di trasferimento di cui all'articolo 6 comma 3.
5. Gli Stati maggiori assicurano la visibilità degli elenchi sui propri siti internet.
6. I comandi gestori, individuati nel bando d'asta, per un periodo di sessanta giorni dalla pubblicazione dello stesso bando, disciplinano l'eventuale visita agli alloggi di competenza da parte dei dipendenti del Ministero della difesa che ne facciano richiesta.
7. Il personale in servizio del Ministero della difesa, di cui all'articolo 1, comma 2, interessato all'acquisto, deve far pervenire alla Direzione generale ovvero al professionista esterno abilitato eventualmente incaricato, nei giorni indicati

nell'avviso d'asta, un'offerta segreta di acquisto corredata della documentazione richiesta dall'amministrazione e da un deposito cauzionale pari al 5 per cento del prezzo base di vendita, rilasciato nelle forme previste dal disciplinare d'asta.

8. La Direzione generale, ovvero il professionista esterno abilitato eventualmente incaricato:

a) aggiudica alla valida offerta di importo più elevato e, in caso di parità di valida offerta di importo più elevato, aggiudica al dipendente del Ministero con il più basso reddito di riferimento, come definito all'articolo 7, comma 9. Per gli alloggi di cui all'articolo 7, comma 7, l'aggiudicazione definitiva è effettuata al termine della verifica dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore;

b) comunica all'interessato, con raccomandata con avviso di ricevimento l'aggiudicazione e il prezzo definitivo di vendita.

9. Il prezzo definitivo di vendita è ottenuto applicando al prezzo di aggiudicazione dell'asta le riduzioni previste dall'articolo 7, comma 6, lettere da a) a g), con esclusione degli alloggi di cui all'articolo 7, comma 7.

10. Entro trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione di cui al comma 8, l'aggiudicatario dell'asta invia alla Direzione generale ovvero al professionista esterno abilitato eventualmente incaricato, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'accettazione del prezzo di acquisto, allegando assegno circolare non trasferibile, ovvero fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata dai soggetti abilitati a norma della legge 10 giugno 1982, n. 348 e successive modificazioni, intestati al Ministero della difesa, a titolo di caparra confirmatoria pari al 5 per cento del prezzo richiesto per l'alienazione.

11. La mancata accettazione di acquisto da parte dell'avente diritto unitamente al mancato versamento della caparra confirmatoria, nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 8, costituisce rinuncia all'acquisto dell'alloggio e perdita del deposito cauzionale, fatto salvo il caso di comprovata causa di forza maggiore. In quest'ultima ipotesi l'amministrazione fissa un nuovo termine.

12. La Direzione generale ovvero il professionista esterno abilitato eventualmente incaricato, nel caso di cui al comma 11, aggiudica alla valida offerta più alta successiva, presentata nell'asta e assicura l'alienazione con le modalità di cui ai commi da 8 a 10, procedendo, se necessario, fino a esaurimento di tutte le offerte pervenute.

13. Per gli alloggi rimasti invenduti, si provvede, previa pubblicazione dell'avviso d'asta, all'alienazione con asta pubblica estesa a terzi della proprietà o della nuda proprietà di tutti gli alloggi per i quali siano andate deserte le aste o le stesse non siano state aggiudicate al termine delle procedure di cui al comma 12.

14. L'Amministrazione della difesa può procedere alla vendita degli alloggi mediante asta pubblica, alla quale possono contemporaneamente presentare offerta i dipendenti del Ministero della difesa e i soggetti di cui al comma 13. La pubblicazione è effettuata nelle forme di cui ai commi 1 e 13 e l'aggiudicazione definitiva è effettuata, in prima applicazione, nei confronti del dipendente del Ministero della difesa che ha presentato l'offerta valida più alta. Nel caso di assenza di offerte valide da parte di dipendenti del Ministero della difesa, si procede all'aggiudicazione definitiva nei confronti dell'offerente, appartenente ai soggetti di cui al comma 13, che ha presentato l'offerta valida di importo più elevato.

### CAPO III

#### REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI SERVIZIO MEDIANTE CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI AI SENSI DELL'ARTICOLO 153 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006, N. 163.

##### Art. 9

###### *(Studio di fattibilità)*

1. I soggetti di cui all'articolo 153 del Codice degli appalti possono presentare al Ministero della difesa proposte relative alla realizzazione di alloggi di servizio inseriti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 del Codice degli appalti, ovvero negli strumenti di programmazione approvati dallo stato maggiore della difesa, in applicazione della normativa vigente, tramite contratti di concessione attinenti alla progettazione definitiva, alla progettazione esecutiva, alla esecuzione dei lavori e alla gestione funzionale ed economica degli alloggi, di cui all'articolo 143 del medesimo Codice, con risorse totalmente o parzialmente a carico dei promotori stessi.
2. Al fine di realizzare gli alloggi di servizio mediante concessione di lavori pubblici di cui agli articoli 153 e seguenti del Codice degli appalti, lo studio di fattibilità di cui all'articolo 25, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 170 del 2005, deve recare i contenuti minimi degli studi di fattibilità approvati dal Ministero della difesa.
3. Lo studio di fattibilità, di cui al comma 1, deve essere allegato al bando di gara, ai sensi dell'articolo 153 del Codice degli appalti.

##### Art. 10

###### *(Accordi di programma)*

1. Al fine di realizzare gli alloggi di servizio mediante concessione di lavori pubblici, di cui agli articoli 153 e seguenti del Codice degli appalti, il Ministero della difesa, anche avvalendosi dell'Agenzia del demanio secondo le modalità individuate dalle convenzioni di cui all'articolo 1, comma 4, relativamente ad ogni singolo procedimento per la realizzazione di alloggi di servizio, può richiedere agli enti territoriali interessati di promuovere un accordo di programma da stipulare, ai sensi dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con la partecipazione di altri enti pubblici eventualmente coinvolti.

### CAPO IV

#### PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO A RISCATTO

##### ART. 11

###### *(Modalità per l'individuazione degli assegnatari degli alloggi a riscatto)*

1. Il Ministero della difesa, in relazione alla programmazione di cui all'articolo 3, emana appositi avvisi.
2. Gli avvisi, di cui al comma 1, sono necessari:

- a) per l'individuazione dei soggetti interessati all'assegnazione di alloggi a riscatto, con priorità al personale appartenente ai comandi, reparti ed enti cui gli alloggi stessi sono funzionalmente destinati;
  - b) per definire uno dei parametri da inserire nello studio di fattibilità di cui all'articolo 9, comma 2;
  - c) per verificare l'eventuale adesione del personale interessato a forme associative di tipo cooperativo di cui all'articolo 5, commi 7 e 8.
3. Al termine dell'indagine di cui ai commi 1 e 2, è stilata la graduatoria delle adesioni, la quale non è vincolante per il Ministero della difesa. La graduatoria è calcolata tenuto conto delle disposizioni di cui all'articolo 12, ed è predisposta collocando i concorrenti in ordine crescente di punteggio espresso con due cifre decimali. I redditi base a calcolo sono conteggiati in migliaia di euro.

ART. 12  
*(Calcolo della graduatoria)*

1. Il Ministero della difesa, ai sensi dell'articolo 11, adotta la seguente formula per il calcolo della graduatoria:
- a)  $[R1+R2+R3-(Ds+Dm)] \cdot F$ 
    - 1) Dove:
      - a. R1= reddito annuo lordo del richiedente;
      - b. R2= reddito annuo lordo del coniuge convivente;
      - c. R3= reddito annuo lordo di altri familiari conviventi;
      - d. Ds= coefficiente per sfratto esecutivo da alloggio non di servizio:  $R1 \times 0,10$ ;
      - e. Dm= coefficiente degli oneri per situazione di handicap grave ai sensi della legge n.104 del 5 febbraio 1992:  $R1 \times 0,10$ ;
    - 2) F= coefficiente relativo alla composizione del nucleo familiare convivente ed in particolare:
      - a) 4 per il capo famiglia;
      - b) 4 per il coniuge convivente;
      - c) 8 per il capo famiglia vedovo o divorziato o legalmente separato con figli conviventi e fiscalmente a carico;
      - d) 3 per ogni figlio convivente e fiscalmente a carico superiore ad anni 14;
      - e) 2 per ogni figlio convivente e fiscalmente a carico inferiore ad anni 14.
2. Ai fini della redazione della graduatoria, sono valutate le posizioni del personale avente priorità ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), e successivamente, ove residuino ulteriori alloggi, le posizioni del restante personale interessato all'assegnazione.
3. In base alle risultanze delle indagini preliminari di cui all'articolo 11, unitamente agli altri elementi previsti dallo studio di fattibilità, il Ministero della difesa procede secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, ovvero avvia le procedure concorsuali di cui all'articolo 144 del Codice degli appalti, volte alla individuazione del concessionario.
4. Nell'ipotesi in cui si proceda ai sensi dell'articolo 144 del Codice degli appalti, prima della stipula del contratto di concessione con l'appaltatore individuato, il Ministero della difesa effettua la ricognizione delle adesioni degli utenti, applicando la graduatoria di cui al comma 1, fino all'esaurimento delle disponibilità alloggiative, fornendo ai concorrenti le indicazioni relative al valore dei canoni mensili, alla durata della concessione e al prezzo di riscatto, derivanti dall'offerta.
5. Al termine della ricognizione, di cui al comma 3, con gli utenti individuati è stipulato un atto compromissorio con versamento di caparra confirmatoria pari a



un anno di affitto.

6. L'atto compromissorio, di cui al comma 4, vincola il richiedente sino alla realizzazione dell'alloggio e alla successiva assegnazione, e ha per oggetto l'opzione dell'alloggio da realizzare, che è scelto sulla base della planimetria, secondo l'ordine di graduatoria.

7. Qualora il richiedente, per qualsiasi motivo, receda dal vincolo di cui al comma 5, prima dell'assegnazione dell'alloggio, la relativa caparra confirmatoria è introitata al bilancio della Difesa. La presente disposizione non trova applicazione nel caso di trasferimento d'autorità dell'utente che abbia stipulato l'atto compromissorio.

8. Nell'ipotesi di cui di comma 6, il Ministero della difesa stipula un successivo atto compromissorio procedendo con il personale posto in graduatoria con ordine decrescente fino ad esaurimento.

9. Nell'ipotesi in cui, per qualsiasi motivo, la concessione per la realizzazione degli alloggi di servizio, di cui agli articoli 153 e seguenti del Codice degli appalti, non venga conclusa, le caparre confirmatorie sono restituite ai singoli richiedenti, senza null'altro a pretendere da parte di quest'ultimi, e l'atto compromissorio si intende annullato.

#### ART.13

##### *(Modalità di assegnazione degli alloggi realizzati)*

1. Gli alloggi realizzati sono assegnati secondo l'opzione di cui all'articolo 12, mediante la stipula di un apposito contratto di locazione con il concessionario.

#### ART. 14

##### *(Programmazione della spesa)*

1. Per le spese relative alla stima degli immobili, alla vendita e alla realizzazione delle infrastrutture di cui al programma pluriennale, si provvede nell'ambito delle dotazioni previsionali di bilancio, tenuto anche conto dei proventi di cui all'articolo 2, comma 628, lettera *b*), della legge n. 244 del 2007.

#### ART. 15

##### *(Entrata in vigore)*

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Il presente decreto, munito del sigillo di Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.