



MINISTERO DELLA DIFESA

Direzione Generale dei Lavori e del Demanio
Ufficio Generale Dismissione Immobili
Piazza della Marina, 4- 00196 Roma

Prot. n. M_D/GGEN/970/002909/110

Roma, 05 NOV. 2012

Allegati n. 7 (sette)

OGGETTO: Alloggi del Ministero della Difesa da alienare ai sensi del d.lgs. n. 66 del 15 marzo 2010 e del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010.
Proposta di esercizio dei diritti di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010 per l'alloggio codice n. EVE0059, ubicato nello stabile sito in VENEZIA (VE) in VIA CIMITERO CAMPALTO n. 41, interno 2.

A: Sig. VINCENZO GIURGOLA
VIA CIMITERO CAMPALTO n. 41

VENEZIA

1. Con la presente si comunicano le modalità e le condizioni di vendita dell'unità immobiliare in atto da Lei occupata, che di seguito viene meglio dettagliata:

- **appartamento** distinto al N.C.E.U. al foglio 27 Part. 349 Sub. 2, cat. catastale A/3, piano T, interno 2;
- **pertinenza:**
 - **box** foglio 27 Part. 349 Sub. 4, cat. catastale C/6.

La documentazione catastale di cui sopra potrà essere ritirata presso il 5° REPARTO INFRASTRUTTURE PADOVA (Telefono: 049.8203743).

In relazione alla suddetta unità immobiliare, si comunica che:

a. il prezzo di vendita della piena proprietà:

ai sensi dell'art. 403, comma 5, del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, è stato determinato in € **231.165,00** (euro duecentotrentunomilacentosessantacinque/00). Relativamente al solo prezzo di vendita sono applicabili le riduzioni previste all'art. 404 del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010. A titolo di collaborazione si fornisce, in allegato "A", il modello di calcolo che sarà utilizzato per la determinazione del prezzo finale di vendita.

b. il diritto all'usufrutto:

ai sensi dell'art. 404, comma 4, d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010, può essere acquisito dai conduttori ultrassessantacinquenni e da coloro 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.

Nel caso la S.V. sia nelle condizioni sopra richiamate e voglia esercitare il diritto di opzione all'acquisto dell'usufrutto, è invitata a comunicare - a mezzo raccomandata a/r - tale intendimento compilando la dichiarazione di cui all'allegato "E".

Successivamente, sarà cura della scrivente Direzione Generale comunicare alla S.V. il prezzo definitivo per l'acquisto del citato diritto all'usufrutto, al fine di consentirLe di confermare - sempre a mezzo raccomandata a/r - la volontà di esercitare tale diritto nei termini indicati al successivo paragrafo 3.6.

Laddove tale volontà non fosse confermata, la S.V. potrà esercitare altra opzione/prelazione prevista dal richiamato dell'art. 404 del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010 (acquisto piena proprietà ovvero mantenimento della conduzione), nel rispetto di quanto indicato al successivo paragrafo 3.5.

c. le spese connesse con il compenso del notaio incaricato:

sono riepilogate nella tabella in allegato "B" (convenzione con il C.N.N. stipulata il 2 marzo 2011), al netto delle imposte e tasse afferenti all'atto di dismissione. Il nominativo del Notaio incaricato, sia del contratto di compravendita dell'unità immobiliare, nonché dell'eventuale atto di mutuo, sarà indicato con successiva comunicazione.

2. Ai sensi dell'art. 404 del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010, in qualità di conduttore dell'unità immobiliare oggetto della presente comunicazione e **qualora Lei fosse interessato, dovrà inviare – a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento – il modello di dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010, completo della necessaria documentazione, secondo i termini e le condizioni riepilogate ai successivi punti 3.5 e 3.6.**

Al riguardo si evidenzia che il mancato rispetto delle condizioni e dei tempi di presentazione dell'istanza in argomento comporterà di fatto il decadimento del diritto di prelazione o di opzione.

3. Ciò premesso, per completezza d'informazione, si riepilogano sinteticamente i principali contenuti della richiamata normativa e le modalità relative al processo di vendita degli immobili in uso al Ministero della Difesa.

3.1 Requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione o del diritto di opzione

I conduttori delle unità immobiliari in uso al Ministero della Difesa individuate con il decreto direttoriale n. 14/2/5/2010 del 22 novembre 2010 (pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 80 alla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 70 in data 26 marzo 2011) hanno il diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà dei relativi immobili.

Il diritto di prelazione spetta anche ai familiari conviventi ed agli eredi del conduttore già con lui conviventi.

I conduttori ultrasessantacinquenni o 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, hanno il diritto di opzione anche relativamente al solo diritto di usufrutto.

Il diritto dei conduttori è riconosciuto solo se:

- gli stessi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- non sia stata accertata alcuna irregolarità nella locazione;
- il conduttore e gli altri membri conviventi del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza.

3.2 Prezzo di vendita della piena proprietà

Il prezzo di vendita sopra indicato è stato determinato dalla Direzione Generale dei Lavori e del Demanio, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale n. UGDI/1158/2012 in data 26/10/2012.

Tale prezzo di vendita non è soggetto a trattativa ma, per il personale conduttore, può subire le riduzioni contemplate all'art. 404, comma 6, del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010.

Il totale del reddito di riferimento (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'offerta all'acquisto) è ridotto secondo le modalità specificate nell'art. 404, comma 10, del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010 o aumentato, (fatti salvi i casi previsti dal decreto di gestione annuale emanato annualmente ai sensi dell'articolo 306, comma 2, di cui al d. lgs 66 del 15 marzo 2010), con le modalità di cui all'art 404, comma 11, del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010.

Sono a carico degli acquirenti gli oneri, le spese notarili e fiscali connesse con l'atto di trasferimento della proprietà, nonché ogni altro gravame, costo o spesa derivante dallo stesso.

3.3 Prezzo di vendita del diritto di usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto sarà determinato sulla base del canone annuo di conduzione e dell'aspettativa di vita del conduttore acquirente.

La conseguente nuda proprietà sarà posta in vendita con procedura competitiva nei termini di cui al d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010.

Il diritto di usufrutto può essere acquistato:

- a. in un'unica soluzione;
- b. rateizzato in rate mensili (tranne che nel caso di usufrutto con accrescimento):
ai sensi dell'art. 404, del d.P.R. n. del 15 marzo 2010, ai soli conduttori ultrassessantacinquenni con reddito familiare lordo non superiore a quello stabilito dal decreto di gestione annuale di cui all'art. 306, comma 2, del d. lgs. n. 66 del 15 marzo 2010, è data facoltà di rateizzare il prezzo dell'usufrutto in rate mensili di importo non superiore al 20% del reddito mensile.
- c. accresciuto in favore del coniuge o di altro membro del nucleo familiare convivente:
in tale caso, il prezzo sarà determinato ai sensi di legge.

3.4 Manifestazione della volontà di proseguire nella conduzione dell'alloggio con corrispondente rinuncia all'acquisto della piena proprietà e del diritto all'usufrutto.

Tale diritto è riconosciuto esclusivamente ai conduttori con reddito non superiore a quello determinato con il vigente decreto di gestione annuale, 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'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 5 febbraio 1992.

Il proseguimento della conduzione è assicurato dall'obbligo per il soggetto acquirente l'unità immobiliare occupata a stipulare con il conduttore, contestualmente all'atto di acquisto, un apposito contratto di locazione nei termini di cui all'art. 404 comma 14 del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010.

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.

3.5 Termini, modalità e condizioni per l'esercizio del diritto di prelazione o del diritto di opzione.

Pena decadenza dei diritti di cui all'art. 404, la S.V. dovrà far pervenire, entro **60 (sessanta) giorni** dal ricevimento della presente lettera, la documentazione di seguito dettagliata:

a. **“dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010”** compilando solo l'allegato d'interesse:

- allegato **“C” diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà;**
- allegato **“D” manifestazione della volontà di proseguire nella conduzione dell'alloggio con corrispondente rinuncia all'acquisto della piena proprietà e del diritto all'usufrutto;**

b. copia della presente lettera di offerta sottoscritta in originale da colui che esercita il diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010 (dovranno essere siglati tutti i fogli che compongono la comunicazione);

c. autocertificazione dello stato di famiglia (allegato “F”) sottoscritta in originale;

d. dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili di cui all'art. 13 del d.lgs. n.196 del 30 giugno 2003 (allegato “G”), sottoscritta in originale unitamente alla copia di un valido documento di riconoscimento con apposizione di firma autografa.

e. titolo originale attestante la caparra confirmatoria pari al 10% del prezzo di vendita (*solo nel caso di acquisto della piena proprietà dell'alloggio*).

Tale importo potrà essere disposto:

preferibilmente con:

- **bonifico** alla Tesoreria Provinciale dello Stato. Il versamento dovrà essere effettuato secondo la seguente modalità:

• *codice iban:* IT 69Y 01000 03245 348 007 4011 00;

• *intestazione bonifico:* Tesoreria Provinciale dello Stato – Sez. di Roma – Cap. 4011, Capo 07 Cod. 348;

• *distinta versamento:* specificare come causale in caso di acquisto della piena proprietà o dell'usufrutto: “caparra confirmatoria a favore del Ministero della Difesa per acquisto piena proprietà dell'alloggio n. EVE0059”;

o in via alternativa con:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato alla Tesoreria Provinciale dello Stato, riportando i seguenti dati:
 - *beneficiario*: Tesoreria Provinciale dello Stato – Sez. di Roma – Cap. 4011, Capo 07 Cod. 348;
 - *distinta versamento*: specificare nella causale “importo da imputare al Capitolo 4011 – Capo 07 – Codice 348, quale caparra confirmatoria a favore del Ministero della Difesa per acquisto piena proprietà alloggio n. EVE0059”;
- **fideiussione bancaria o assicurativa** rilasciata dai soggetti abilitati a norma della legge 10 giugno 1982, n. 348 e successive modificazioni, emessa secondo le seguenti modalità:
 - *beneficiario*: Tesoreria Provinciale dello Stato – Sez di Roma;
 - *causale*: importo da imputare al Capitolo 4011 – Capo 07 – Codice 348, a favore del Ministero della Difesa quale caparra confirmatoria a favore del Ministero della Difesa per acquisto piena proprietà dell'alloggio n. EVE0059”.

Tutto quanto sopra dettagliato dovrà pervenire, in originale, a questa Direzione Generale, unicamente mediante invio **a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento**, all'indirizzo pre-stampato sulla “dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010” di cui ad uno dei citati allegati C, D.

Il recapito della documentazione sopra dettagliata per l'esercizio del citato diritto, nei termini previsti, è ad esclusivo rischio della parte interessata all'acquisto. Il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei lavori e del Demanio non sarà responsabile in caso di mancata ricezione di tutta o parte della documentazione in questione. Il Ministero della Difesa, entro i 90 (novanta) giorni successivi alla scadenza del termine utile per l'esercizio del diritto citato, comunicherà, mediante raccomandata con avviso di ricevimento:

- a. la perdita del diritto all'acquisto della piena proprietà e l'obbligo, fatto salvo l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione ai sensi dell'art. 405, comma 13, del d.P.R. n. 90 del 15 marzo 2010, di rilascio dell'immobile, entro il termine perentorio di novanta giorni ai conduttori che:
 - non abbiano rispettato le modalità di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010 previste al presente paragrafo;
 - abbiano reso nota la volontà di non esercitare il diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà;
- b. il diritto al mantenimento dell'alloggio ai conduttori che si trovino nelle condizioni di cui al precedente paragrafo 3.4.

Eventuali condizioni o dichiarazioni aggiuntive - rispetto ai testi proposti - si considerano come non apposte.

3.6 Termini, modalità e condizioni per la richiesta del valore dell'usufrutto

Pena decadenza dei diritti di cui all'art. 404, la SV dovrà far pervenire, entro **60 (sessanta) giorni** dal ricevimento della presente lettera, la documentazione di seguito dettagliata:

- a. **“richiesta del valore dell'usufrutto”** compilando l'allegato “E”. Nel caso in questione si precisa che il nuovo termine di prescrizione di 60 giorni decorrerà dalla ricezione della comunicazione di cui al punto 1.b., terzo capoverso, relativa al prezzo definitivo di acquisto del usufrutto;
- b. dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili di cui all'art. 13 del d.lgs. n.196 del 30 giugno 2003 (allegato “G”), sottoscritta in originale unitamente alla copia di un valido documento di riconoscimento con apposizione di firma autografa.

Tutto quanto sopra dettagliato dovrà pervenire, in originale, a questa Direzione Generale, unicamente mediante invio **a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento**, all'indirizzo pre-stampato sulla “dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010” di cui al citato allegato E.

Il recapito della documentazione sopra dettagliata, nei termini previsti, è ad esclusivo rischio della parte interessata all'usufrutto. Il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei lavori e del Demanio non sarà responsabile in caso di mancata ricezione di tutta o parte della documentazione in questione.

3.7 Atto di compravendita: termini e condizioni

Nell'interesse del Ministero della Difesa, pena decadenza dal diritto di acquisto, entro 120 (centoventi) giorni dalla ricezione della "dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2. del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010", di cui al precedente paragrafo 3.5, sono stipulati i contratti di compravendita.

Il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei lavori e del Demanio, entro il suddetto termine, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, provvederà a convocare l'avente diritto per la stipula del contratto di compravendita, fissando la data, il luogo ed il nome del notaio incaricato.

Contestualmente alla stipula dovrà essere integralmente pagato il prezzo in un'unica soluzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato nei termini indicati al precedente paragrafo 3.5.e.

L'immobile viene offerto e venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con l'accettazione integrale della situazione edilizia ed urbanistica in essere del bene.

Sull'alloggio acquistato non possono essere posti in atto atti di disposizione prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto. In caso di violazione sarà applicata, con possibilità di rivalsa sul soggetto acquirente, una penale pari alla differenza tra il prezzo pagato e il prezzo di vendita dell'alloggio, come determinata dalla Direzione Generale d'intesa con l'Agenzia del Demanio.

Inoltre, si precisa che la mancata stipula dovuta ad inadempimento o violazione di oneri comportamentali previsti dalla presente comunicazione per causa imputabile alla parte legittimata all'acquisto, comporterà:

- la perdita della caparra confirmatoria;
- la decadenza dal diritto all'acquisto della proprietà dell'alloggio.

3.8 Conseguenze del mancato esercizio del diritto di prelazione/opzione

Il mancato esercizio, entro il termine di 60 (sessanta) giorni, del diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà ovvero della manifestazione della volontà di proseguire nella conduzione dell'alloggio (nei termini indicati al precedente paragrafo 3.5) ovvero la mancata formalizzazione della richiesta di conoscere il valore dell'usufrutto (nei termini indicati al precedente paragrafo 3.6), comporterà:

- la decadenza dal diritto di prelazione, ovvero la perdita del diritto all'acquisto della piena proprietà dell'alloggio condotto, che dovrà essere liberato entro il termine perentorio di novanta giorni;
- la perdita del diritto di opzione all'acquisto del diritto all'usufrutto dell'alloggio condotto;
- la perdita del diritto al mantenimento della conduzione dell'alloggio.

In tal caso, l'unità immobiliare oggetto della presente offerta verrà posta in vendita al migliore offerente individuato mediante le procedure d'asta di cui all'art. 405 del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010.

4. Per utile informazione, per l'erogazione di mutui a condizioni agevolate a favore del personale della Difesa per l'acquisto di proprietà immobiliari, si segnala che risultano già stipulate convenzioni con i seguenti istituti bancari/finanziari: BHW Italia, Unicredit S.p.a., Barclays, Professionisti Finanziari S.r.l., Deutsche Bank S.p.a., Intesa San Paolo, Compass, Studio ElleGroup, Banca Popolare di Milano, Prestimil. Per avere dettagliate informazioni al riguardo, anche in ordine alle condizioni di effettiva applicabilità, potranno essere direttamente contattati gli istituti di credito predetti. Il conduttore resta comunque libero di rivolgersi a qualsiasi altro istituto di credito di sua fiducia per la richiesta di erogazione del mutuo fondiario.

5. La documentazione relativa all'unità immobiliare in questione è visionabile presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico della Direzione Generale dei Lavori e del Demanio. In adempimento di quanto previsto dal d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 in materia di protezione dei dati personali, il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio informa che il trattamento dei predetti dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura di dismissione e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati al Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio. Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle offerte presentate dai soggetti interessati all'acquisto degli immobili in concessione ed ai

contratti in essere con i concessionari. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del predetto d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate alle finalità stesse della dismissione. I dati in argomento potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da norme/regolamenti.

Con riferimento al predetto trattamento dei dati personali, l'interessato può esercitare i diritti di cui agli art. 7 e ss. del d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 secondo le modalità contemplate nei predetti articoli.

Il titolare e responsabile del trattamento dei dati personali è il Capitano di Fregata Antonio METRANGOLO.

Eventuali richieste di informazioni potranno essere rivolte all'Ufficio Relazioni Pubbliche della Direzione Generale dei Lavori e del Demanio al numero 06.36806173 (martedì, e giovedì 09:00 – 12:30 e 14:00-16:00; lunedì, mercoledì e venerdì 09:00-12:30) o all'e-mail urpvenditaalloggi@geniodife.difesa.it. In relazione all'informativa sulla privacy ed alla conseguente autorizzazione al trattamento dei dati personali, dovrà essere compilato e firmato il modello in allegato "G". Nel sottolineare la rilevanza degli effetti della presente comunicazione, si invita la S.V. a prestare la massima attenzione nella compilazione della dichiarazione di esercizio del diritto di cui all'art. 404, comma 2, del d.P.R. 90 del 15 marzo 2010 e di tutta la documentazione da restituire alla scrivente. Al riguardo, si rammenta che in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi ricorreranno le sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del d.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modificazioni.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(Gen. D. Antonio CAPOROTUNDO)