



PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA, DESTINATI ALLA LOCAZIONE PERMANENTE E FINANZIATI NELL'AMBITO DEL "PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003" (D.C.R. N. 74/2002), PER I QUALI SIA INTERVENUTA LA SCADENZA DELL'OTTAVO ANNO DI LOCAZIONE.

1. PREMESSA

L'art. 25, comma 1, della legge regionale 27 aprile 2015, n. 6 (legge di stabilità 2015), prevede che, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge regionale medesima, la possibilità di acquisto disposta dal suddetto Programma regionale sia estesa anche in favore degli assegnatari degli alloggi aventi medesima qualifica e destinazione (locazione permanente), realizzati o recuperati con i finanziamenti previsti dal "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003" (approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 74 del 31 luglio 2002 ed attuato con deliberazione della Giunta Regionale 29 ottobre 2002, n. 3015), per i quali sia intervenuta la scadenza dell'ottavo anno di locazione.

Il successivo comma 2 prescrive inoltre che le procedure di vendita dei suddetti alloggi nonché le modalità ed i termini per l'attuazione dell'iniziativa sono determinati dalla Giunta Regionale, con apposito provvedimento, in conformità alle disposizioni previste dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 118 del 19 settembre 2012. Tale provvedimento consiliare dispone l'approvazione del "Programma regionale di vendita degli alloggi di edilizia residenziale agevolata destinati alla locazione permanente", di cui agli artt. 65 e 67 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11; trattasi di alloggi realizzati o recuperati da Imprese di Costruzione e Cooperative edilizie di abitazione, destinati alla locazione permanente a canone convenzionato, in favore di soggetti in possesso di prescritti requisiti soggettivi (la cui locazione ha superato gli otto anni di durata), finanziati nell'ambito dei seguenti Programmi regionali:

- "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995" di cui ai Provvedimenti del Consiglio Regionale n. 998 del 5 ottobre 1994 e n. 1093 del 7 marzo 1995, attuati con deliberazioni della Giunta Regionale 19 maggio 1995, n. 2318 s. m. i. e 22 ottobre 1996, n. 4670 s. m. i.;
- "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1997 – 1998" di cui al Provvedimento del Consiglio Regionale n. 107 del 6 novembre 1997, attuato con deliberazioni della Giunta Regionale 16 dicembre 1997, n. 4460 e 21 dicembre 1998, n. 4882.

2. NATURA ED ENTITA' DEI FINANZIAMENTI EROGATI PER LE INIZIATIVE ATTUATE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003 / INTERVENTI DESTINATI ALLA "LOCAZIONE PERMANENTE"

Per l'attuazione degli interventi destinati alla locazione, ricadenti nell'ambito del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003 (D.C.R. n. 74/2002), il finanziamento pubblico assegnato è costituito da un contributo concesso a fondo perduto, la cui entità è pari:

- a) ad euro 200,00 al metro quadrato di superficie complessiva per alloggio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad un massimo di euro 20.000,00 per alloggio (locazione per un periodo non inferiore a otto anni);



ff487bec



- b) ad euro 450,00 al metro quadrato di superficie complessiva per alloggio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad un massimo di euro 40.000,00 per alloggio (locazione permanente).

3. VENDITA DEGLI ALLOGGI

La vendita degli alloggi finanziati nell'ambito dell'iniziativa contemplata nel precedente punto 2., destinati alla "locazione permanente", può intervenire ai sensi di quanto disposto dall'art. 25 della legge regionale 27 aprile 2015, n. 6 (legge di stabilità 2015) nonché secondo principi di trasparenza, legalità, tutela dei fondi pubblici e salvaguardia degli obiettivi, alla maturazione delle seguenti fasi ed alle seguenti condizioni, senza eccezione alcuna:

- A) dopo la scadenza dell'ottavo anno di locazione, inteso come periodo decorrente dalla data di stipula dell'iniziale contratto di locazione o di uso/godimento dell'alloggio;
- B) esclusivamente in favore del conduttore/assegnatario dell'alloggio o degli eredi aventi diritto, in caso di sopravvenuto decesso, in possesso dei requisiti soggettivi vigenti per l'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale agevolata, previsti dal punto 6.3. del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009", approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 72 del 28 ottobre 2008, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 97 del 25.11.2008;
- C) il prezzo di cessione degli alloggi alienabili devono essere quantificati in misura non superiore a quella prevista nella vigente Convenzione con il Comune, stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o degli articoli 7 – 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli eventuali deprezzamenti o maggiorazioni in detta Convenzione previsti;
- D) previa restituzione dell'entità contributiva e dei relativi interessi legali descritti nel successivo punto 3.1.1. ovvero previo impegno nel reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite descritti nel successivo punto 3.1.2..

3.1. PROCEDURE PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI

La vendita degli alloggi in favore dei conduttori/assegnatari dei medesimi può intervenire sulla base di una delle seguenti procedure, preventivamente scelte e comunicate alla Amministrazione regionale nei termini e modi previsti dal successivo punto 4..

3.1.1. Vendita degli alloggi previa restituzione di quota parte della contribuzione

Nella sussistenza delle condizioni previste dalle lettere A) e B) del precedente punto 3., il proprietario dell'alloggio, in pieno accordo con il conduttore/assegnatario, procede al rimborso di quota parte del contributo a suo tempo erogato a titolo di fondo perduto, corrispondente alla differenza tra quanto ottenuto allo stesso titolo per la "locazione permanente" (450,00 al metro quadrato di superficie complessiva per alloggio, di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad un massimo di euro 40.000,00) e quello determinato nel caso in cui l'alloggio medesimo fosse stato finanziato per la "locazione per un periodo non inferiore a otto anni" (200,00 al metro quadrato di superficie complessiva per alloggio, di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad un massimo di euro 20.000,00), maggiorato degli interessi legali maturati, decorrenti dalla data della erogazione contributiva e fino a quella della effettiva restituzione. Nella seguente tabella si rappresenta, a puro titolo di esempio, una simulazione di calcolo per la realizzazione dei presupposti descritti nel presente punto.



tabella a)

<u>SIMULAZIONE DI CALCOLO PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI</u> <u>PREVIA RESTITUZIONE DI QUOTA PARTE DELLA CONTRIBUZIONE</u>			
VOCE	DATI	NOTE	
1	Costo totale dell'intervento (calcolato sulla base dei parametri e massimali di costo previsti dalla vigente normativa), a metro quadrato di superficie complessiva:	€ 1.235,74;	deliberazione della Giunta Regionale n. 897/2002, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 48 del 14.05.2002
2	Superficie complessiva dell'alloggio (SC)	105,20 mq.	"" ""
3	Costo totale dell'intervento	€ 130.000,00	(1 x 2)
4	Contributo erogato a fondo perduto	€ 45.000,00 (450,00 €/mq di SC, max € 40.000,00/alloggio);	deliberazione della Giunta Regionale n. 3015/2002, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 113 del 22.11.2002
5	Contributo eventualmente erogato, a fondo perduto, nel caso di locazione temporanea (≥ otto anni)	€ 20.000,00 (200,00 €/mq di SC, max € 20.000,00/alloggio);	"" ""
6	Differenza contributiva a fondo perduto fra le due tipologie di locazione	€ 25.000,00	(4 - 5)
7	Data di erogazione del contributo di cui al precedente punto 4 da parte della Regione	24 luglio 2004	
8	Data di restituzione della differenza di contributo di cui al precedente punto 6, da parte del proprietario	20 giugno 2015	
9	Interessi legali maturati nel periodo intercorso tra i precedenti punti 7 e 8, sull'importo di cui al punto 6	€ 5.832,53	
<u>Ammontare della restituzione</u> <u>(al 31.01.2008)</u>		<u>€ 30.832,53</u>	(6 + 9).

I fondi introitati, derivanti dalle restituzioni evidenziate, a titolo di simulazione, nella precedente tabella a), saranno utilizzati, compatibilmente con le esigenze di bilancio regionale, nell'ambito delle iniziative regionali di settore, previste dall'art. 67, comma 1, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 (strumenti di pianificazione dell'edilizia residenziale pubblica) per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare alla locazione, nell'ambito del "Social housing", locazione per un periodo non inferiore a quindici anni a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi vigenti per la locazione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata, di seguito evidenziate:



- indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore a euro 60.000,00, aumentato di euro 2.000,00 per ogni figlio a carico;
- non siano in possesso di un alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle esigenze del proprio nucleo familiare nel raggio di cinquanta chilometri dal posto di lavoro;
- non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale, ubicata nel territorio della Regione Veneto.

3.1.2. Vendita degli alloggi e reinvestimento dei proventi per la realizzazione o il recupero di ulteriori unità abitative da destinare alla locazione

Nella sussistenza delle condizioni previste dalle lettere A) e B) del precedente punto 3., il proprietario dell'abitazione procede alla sua vendita, in favore del conduttore/assegnatario, al prezzo di cessione di cui alla successiva lettera C) del medesimo punto 3..

Gli introiti derivanti dalla suddetta vendita, decurtati di una entità pari al 15% per oneri di carattere fiscale e finanziario eventualmente sostenuti, sono interamente destinati, senza eccezione alcuna, per l'acquisto ovvero la realizzazione o il recupero, a cura del venditore medesimo o da Impresa di Costruzione ovvero Cooperativa di Abitazione dallo stesso designata, di altra abitazione ubicata nel territorio veneto, da destinare alla locazione nei termini e modi previsti nell'ultimo capoverso del precedente punto 3.1.1..

Nel caso di vendita di più unità abitative, la superficie complessiva degli alloggi realizzati o recuperati con i proventi incassati al netto della decurtazione su esposta, prevista dal punto 2.1., allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 (Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata), deve essere, in ogni caso, non inferiore al 70% di quella alienata.

4. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Per l'attuazione del programma, la Giunta Regionale provvede alla indizione di apposito Avviso, che sarà notificato ai proprietari nonché ai conduttori/assegnatari degli alloggi aventi le caratteristiche nel corrente documento evidenziate.

Con tale Avviso, la Giunta Regionale provvede a disciplinare i termini e modi per la completa e regolare attuazione della iniziativa.

Nella prima fase:

1. il termine per la presentazione delle richieste è fissato in sessanta giorni dalla data di pubblicazione del presente Avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione;
2. le risultanze delle richieste e le individuazioni delle vendite ammissibili saranno rispettivamente accertate ed effettuate a cura della competente Sezione Edilizia Abitativa, entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Nei casi di vendita parziale di programmi finanziati, i rimanenti alloggi destinati alla locazione potranno essere a sua volta alienati, anche frazionatamente, in favore di soggetti che si impegnano a mantenere, sugli alloggi acquistati, il vincolo alla locazione in favore dei presenti conduttori ed alle medesime condizioni precedentemente pattuite, vincolo che sarà espressamente assunto in sede di stipula dell'atto notarile di compravendita degli alloggi.



Per le posizioni maturate ed eventualmente avanzate in fasi successive alla prima, le relative suddette risultanze ed individuazioni saranno effettuate a cura della medesima Struttura regionale con cadenza semestrale, cioè al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno successivo.

In sede di predisposizione degli atti amministrativi concernenti l'individuazione delle domande ammissibili e la formalizzazione dei conseguenti atti amministrativi, il Direttore della Sezione Edilizia Abitativa è autorizzato a procedere alla adozione di qualsiasi termine o misura anche non contemplati dal presente documento, esclusivamente rivolti alla completa e regolare riuscita dell'iniziativa nonché alla piena tutela dell'Amministrazione, secondo principi di legalità, imparzialità e trasparenza nell'azione della P.A..



ff487bec

