

**Avviso per l'alienazione di alloggi di Edilizia Residenziale Agevolata
destinati alla locazione permanente****LA GIUNTA REGIONALE****RENDE NOTO CHE**

Il Provvedimento del Consiglio regionale (PCR) n. 118 del 19 settembre 2012 ha approvato il “Programma regionale di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Agevolata destinati alla locazione permanente”, di cui agli artt. 65 e 67 della LR 13.04.2001, n. 11.

L'allegato A al provvedimento consiliare dispone, al punto 5, che per l'attuazione del programma di vendita la Giunta regionale, entro 60 giorni dalla pubblicazione dello stesso nel B.U.R.V., deve provvedere all'indizione di apposito avviso da notificare ai proprietari ed ai conduttori/assegnatari degli alloggi aventi le caratteristiche nel programma evidenziate.

L'alienazione degli alloggi destinati alla locazione permanente da parte dei proprietari deve essere autorizzata dall'Amministrazione regionale.

1. Soggetti richiedenti

Possono presentare istanza di autorizzazione alla vendita i proprietari di alloggi da concedere in locazione permanente realizzati o recuperati con un contributo della Regione del Veneto nell'ambito dei seguenti programmi per l'edilizia residenziale pubblica:

- Programma E.R.P. 1992 – 1995 di cui ai provvedimenti del Consiglio regionale n. 998/1994 e n. 1093/2005, attuati con DGR n. 2318/1995 s.m.i. e DGR n. 4670/1996 s.m.i.;
- Programma E.R.P. 1997 – 1998 di cui al provvedimento del Consiglio regionale n. 107/1997, attuato con d.d.e.a. n. 282/1998.

2. Individuazione degli alloggi e degli acquirenti

Gli alloggi oggetto di autorizzazione, realizzati nell'ambito dei programmi di cui al precedente punto e soggetti a vincolo alla locazione permanente, devono essere stati locati a soggetti in possesso dei requisiti previsti dai bandi regionali da più di otto anni, decorrenti dalla data di stipula dell'iniziale contratto di locazione o di uso o di godimento dell'alloggio.

Resta inteso che, ai fini del raggiungimento dello scopo sociale connesso al finanziamento regionale erogato, la cessione potrà essere autorizzata esclusivamente a favore di conduttori/assegnatari degli alloggi o degli eredi aventi diritto, in caso di sopravvenuto decesso, in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6, del D. Lgs. 25.07.1998, n. 286, come modificato dall'art. 27 della L. n. 189/2002;
- b) residenza anagrafica nell'alloggio oggetto di autorizzazione. Per gli eredi aventi diritto, in caso di sopravvenuto decesso gli stessi dovranno avere residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni della Regione Veneto; a tale requisito è equiparata l'iscrizione all'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE), unicamente per motivi di lavoro;
- c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle necessità del proprio nucleo familiare in uno dei comuni della Regione Veneto;
- d) non aver ottenuto l'assegnazione, in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso, contributo, finanziamento agevolato-in qualunque forma concessi- dello Stato o di altro ente pubblico;

e) indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore ad € 60.000,00, aumentato di € 2.000,00 per ogni figlio a carico.

Tali requisiti devono essere posseduti al momento della stipula del contratto di compravendita dell'alloggio ed essere attestati dal Comune, ai sensi della LR. n. 11/2001.

I conduttori/assegnatari devono in ogni caso aver espressamente manifestato la volontà di procedere all'acquisto dell'alloggio loro locato.

3. Struttura incaricata dell'istruttoria e termini del procedimento.

La struttura regionale incaricata dell'istruttoria è l'Unità di Progetto Edilizia Abitativa; responsabile del procedimento è il Dirigente regionale responsabile *pro tempore* dell'Unità di Progetto medesima.

Il termine di conclusione del procedimento è definito in 90 giorni. Tale termine può essere sospeso, per l'acquisizione di informazioni o di certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

4. Domanda di autorizzazione all'alienazione

La domanda di autorizzazione all'alienazione, redatta in carta libera, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della Società / Cooperativa / Persona Giuridica titolare del diritto di proprietà degli alloggi ed essere indirizzata al Presidente della Giunta regionale - Unità di Progetto l'Edilizia Abitativa – Calle Priuli, Cannaregio, 99 – 30121 Venezia.

Tale domanda dovrà pervenire entro 30 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R.V. del presente avviso con le seguenti modalità:

- raccomandata (a tal fine farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante);
- consegna a mano all'ufficio protocollo dell'Unità di Progetto medesima (dal lunedì al giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16.00; il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00; sabato e festivi esclusi),
- trasmissione mediante mail all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della Regione del Veneto, protocollo.generale@pec.regione.veneto.it.

La domanda deve contenere:

- la manifestazione dell'intenzione alla cessione degli alloggi a favore degli conduttori/assegnatari;
- l'indicazione del programma costruttivo e del provvedimento regionale di finanziamento;
- la precisa individuazione catastale degli alloggi per i quali è richiesta l'autorizzazione, nonché quella relativa al Q.T.E. a suo tempo regolarmente vistato per l'erogazione del contributo regionale;
- la precisa identificazione dei conduttori/assegnatari che hanno manifestato l'intenzione di acquistare in proprietà gli alloggi;
- l'indicazione della procedura di vendita, avuto riguardo alle due diverse opzioni previste dal PCR n. 118/2012 citato in premessa, ossia:
 - a) alienazione previa restituzione di quota parte del contributo a suo tempo erogato a fondo perduto per la realizzazione o il recupero dell'alloggio, maggiorato degli interessi legali;
 - b) alienazione e reinvestimento degli introiti, decurtati di una entità pari al 15% per oneri di carattere fiscale e finanziario eventualmente sostenuti, interamente destinati, senza eccezione alcuna, per l'acquisto ovvero la realizzazione o il recupero, a cura del venditore medesimo, di altra abitazione ubicata nel territorio veneto, da destinare alla locazione nell'ambito del "social housing", per un periodo non inferiore a 15 anni a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998.

Qualora il proprietario opti per la procedura di alienazione e reinvestimento dell'85% dei proventi, la domanda deve contenere la quantificazione dei proventi medesimi destinati alla realizzazione degli interventi di cui alla precedente lettera b), nonché la dichiarazione di accettazione delle condizioni previste dalla Decisione 2012/21/UE (9380), con particolare riferimento all'articolo 5 "Compensazione" e all'articolo 6 "Controllo della compensazione",

Alla domanda devono essere allegati:

- la manifestazione della disponibilità da parte dei conduttori/assegnatari all'acquisto dell'alloggio debitamente sottoscritta;

- il vigente contratto di locazione o altro titolo di godimento relativo agli alloggi per i quali è richiesta l'autorizzazione;
- dichiarazione concernente la presunta tempistica necessaria per la realizzazione o il recupero degli alloggi;
- copia fotostatica di un documento in corso di validità, ai sensi dell'art. 28 del DPR n. 445/2000, del legale rappresentante sottoscrittore della domanda.

5. Avvio del procedimento ed istruttoria

Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda da parte del proprietario, la Struttura regionale incaricata dell'istruttoria provvede all'avvio del procedimento, contestualmente verificando la completezza e conformità della stessa alle presenti disposizioni. Qualora la domanda non risulti conforme alle presenti disposizioni, contestualmente all'avvio del procedimento, vengono comunicati la sospensione del termine di conclusione del procedimento stesso, le eventuali integrazioni da presentare ed il termine entro il quale il proprietario vi deve provvedere.

La comunicazione di avvio del procedimento contiene altresì la quantificazione della quota parte di contributo da restituire alla Regione del Veneto, allorché il proprietario abbia optato per la procedura di cui alla lettera a) del precedente punto.

Tale quota parte del contributo a suo tempo erogato a titolo di fondo perduto è corrispondente alla differenza tra quanto ottenuto allo stesso titolo (50% di quello complessivamente erogato dalla Regione) e quello determinato nel caso in cui gli alloggi fossero stati destinati alla locazione temporanea (20% nel caso di nuova costruzione e 25% nel caso di recupero, del costo totale dell'intervento calcolato sulla base dei parametri e dei massimali di costo all'epoca vigenti), maggiorato degli interessi legali maturati, decorrenti dalla data della erogazione contributiva e fino a quella della effettiva restituzione.

6. Versamento della quota parte di contributo erogato a fondo perduto per il recupero o la realizzazione dell'alloggio

Qualora il proprietario opti per la procedura di alienazione previa restituzione di quota parte del contributo a suo tempo erogato a fondo perduto (lettera "a"), lo stesso deve provvedere al versamento integrale della somma quantificata e comunicata contestualmente all'avvio del procedimento, entro i successivi 30 giorni.

Il versamento deve essere al Tesoriere Regionale: Unicredit SpA – estremi di versamento IBAN IT 41V0200802017000100537110 – precisandone la causale.

Copia della quietanza deve essere inviata all'Unità di Progetto Edilizia Abitativa al fine del rilascio dell'autorizzazione, costituendone presupposto essenziale.

7. Garanzia: tipologie e modalità di presentazione

Qualora il proprietario opti per la procedura di alienazione e reinvestimento dell'85% dei proventi per la realizzazione o il recupero di ulteriori unità abitative da destinare alla locazione, nell'ambito del "social housing", entro i successivi 30 giorni, lo stesso deve presentare idonea garanzia secondo una delle seguenti modalità:

1. fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del RD 12 marzo 1936, n. 375;
2. polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate al rilascio di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso Enti Pubblici ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi ed iscritte all'Albo ISVAP.

L'importo della garanzia è pari al contributo erogato, sia a fondo perduto che a titolo di anticipazione nell'ambito dei Programmi per l'Edilizia Residenziale Pubblica di cui al punto 1, maggiorato degli interessi legali maturati dalla data dell'erogazione contributiva alla data di costituzione della garanzia stessa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta dell'ente autorizzante.

Tale garanzia deve sussistere, senza soluzione di continuità, fino alla realizzazione o il recupero di ulteriori unità abitative da destinare alla locazione nell'ambito del "social housing", per un periodo non inferiore a 15 anni a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998. I contratti di durata inferiore devono espressamente prevedere il rinnovo automatico entro la scadenza dagli stessi prevista.

In tale contesto, la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente, nel caso di mancata restituzione da parte dell'ente garantito del contratto originale ovvero di mancata emissione del decreto del dirigente dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa di svincolo, l'automatico rinnovo della garanzia prestata.

Il contratto, debitamente compilato e sottoscritto, deve essere trasmesso alla struttura regionale incaricata dell'istruttoria in tre copie originali (una per l'Amministrazione regionale, una per il proprietario ed una per il soggetto garante). La restituzione delle copie per il proprietario e per il soggetto garante, controfirmate per accettazione dal dirigente responsabile del procedimento, attestano la regolare costituzione della garanzia.

La regolare prestazione di garanzia costituisce presupposto essenziale per il rilascio dell'autorizzazione.

8. Rilascio dell'autorizzazione regionale all'alienazione

Entro 30 giorni dal ricevimento della quietanza di versamento della quota parte di contributo erogato a fondo perduto o del contratto di garanzia (fideiussione bancaria/polizza assicurativa) è rilasciato il provvedimento autorizzativo con decreto del dirigente dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa.

L'autorizzazione deve contenere la precisa identificazione degli alloggi per i quali è richiesta l'alienazione e dei conduttori/assegnatari che hanno manifestato l'intenzione di procedere all'acquisto degli stessi, nonché l'indicazione della procedura scelta dal proprietario.

9. Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi autorizzati deve essere quantificato 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.

10. Vincoli a carico del conduttore/assegnatario acquirente

Gli alloggi non possono essere alienati o locati, nemmeno in parte, dal conduttore/assegnatario acquirente prima che siano decorsi 5 anni dalla stipula del contratto di compravendita. Per sopravvenuti, gravi e documentati motivi il Comune territorialmente competente ai sensi dell'art. 66, comma 1, lett. d) della L.R. n. 11/2001, può autorizzare anticipatamente la vendita o la locazione con le modalità di cui all'art. 20 della L. n. 17 febbraio 1992, n. 179.

L'alienazione o la locazione in violazione di tali disposizioni comporta per il conduttore/assegnatario acquirente il versamento alla Regione del Veneto del contributo a fondo perduto nella misura derivante dalla differenza tra quanto dalla stessa erogato per la realizzazione o il recupero dell'alloggio acquisito in proprietà e quanto versato pro quota dal proprietario dell'intervento costruttivo al fine di ottenere l'autorizzazione di che trattasi, maggiorato degli interessi legali decorrenti dalla data della stipula del contratto di compravendita fino alla data dell'effettivo versamento.

11. Adempimenti del proprietario

E' comunque fatto salvo l'obbligo di restituzione, ai sensi dell'art. 13 della L. 5 agosto 1978, n. 457, del contributo concesso a titolo di anticipazione a partire dal trentunesimo anno in quindici annualità costanti posticipate. Tale somma è rivalutata in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT fornito dall'Istituto Centrale di Statistica e denominato FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati), senza tabacchi, pubblicato mensilmente, verificato dal primo gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione del contributo e fino al 31 dicembre del trentesimo anno posteriore alla stessa data.

L'alienazione in violazione delle disposizioni del presente avviso comporta:

- la decadenza dall'autorizzazione;
- l'immediata ed integrale restituzione del contributo, maggiorato degli interessi legali dalla data di integrale erogazione del contributo.

12. Atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo alla locazione

A seguito del rilascio dell'autorizzazione all'alienazione degli alloggi per i quali è quindi stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo alla locazione permanente, il proprietario può provvedere alla

modifica del medesimo. La modifica sottoscritta, registrata ed eventualmente trascritta nei registri immobiliari deve:

- riportare nelle premesse la seguente frase: “In attuazione del PCR n. 118/2012 e della DGR n./2012., e su istanza di _____ del _____, la Regione del Veneto, con decreto del Dirigente responsabile dell’Unità di Progetto Edilizia Abitativa n. _____ del _____, ha autorizzato la cessione di n. _____ alloggi soggetti a vincolo di locazione permanente e che pertanto si rende necessario procedere alla modifica delle premesse e degli articoli _____ del suddetto atto d’obbligo;
- essere trasmessa in copia all’Unità di Progetto Edilizia Abitativa ed al Comune interessato.

13. Disposizioni finali

Il contratto di compravendita degli alloggi, da stipularsi entro 180 giorni dalla data del provvedimento di autorizzazione all’alienazione, deve richiamare nelle premesse tale provvedimento regionale e contenere espressamente i vincoli ed oneri a carico delle parti previsti dal presente avviso.

La mancata espressa previsione dei vincoli ed oneri comporta la necessità di procedere alla stipula di apposita appendice di contratto a pena di decadenza dell’autorizzazione regionale.

Qualora il proprietario non pervenga nei termini alla stipula del contratto di compravendita con il conduttore/assegnatario interessato, l’autorizzazione all’alienazione dell’alloggio decade e lo stesso resta soggetto al vincolo alla locazione permanente originario, con conseguente restituzione del versamento effettuato da parte dell’Amministrazione regionale o svincolo/riduzione della garanzia prestata.

Eventuali ulteriori alienazioni di alloggi, come individuati dal PCR n. 118/2012 e dal presente avviso, saranno autorizzate dall’Amministrazione regionale con cadenza semestrale alla data del 30 giugno e del 31 dicembre di ciascun anno.

14. Disposizioni specifiche per la procedura di cui al punto 4. lett. b)

Qualora il proprietario opti per la procedura di alienazione e reinvestimento dell’85% dei proventi per realizzare o recuperare ulteriori unità abitative, la superficie complessiva di tali alloggi deve essere, in ogni caso, non inferiore al 70% di quella alienata.

I lavori di realizzazione o recupero di tali unità abitative devono iniziare entro 18 mesi dalla data del provvedimento di autorizzazione all’alienazione e conclusi entro i successivi 36 mesi.

Tali ulteriori unità abitative dovranno essere destinate alla locazione per un periodo non inferiore a 15 anni a canone concertato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 in favore dei soggetti in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 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.

La violazione di tale disposizione comporta:

- la decadenza dall’autorizzazione;
- l’immediata ed integrale restituzione del contributo, maggiorato degli interessi legali dalla data di integrale erogazione del contributo.

La Struttura regionale competente si riserva di effettuare opportuni monitoraggi e controlli volti a garantire il regolare svolgimento delle opere realizzate o da realizzarsi, nonché le attività periodiche volte alla verifica che la compensazione concessa per la gestione del servizio di interesse economico generale risponda alle condizioni stabilite nella decisione e, in particolare, che i proprietari non ricevano una compensazione eccedente l’importo determinato conformemente all’articolo 5 della Decisione 2012/21/UE (9380).

15. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali forniti e comunque acquisiti in occasione del presente avviso pubblico verrà effettuato dal personale dell’Unità di Progetto Edilizia Abitativa viene eseguito sia in modalità automatizzata, sia cartacea. Il conferimento dei dati è obbligatorio per la valutazione dei requisiti di

partecipazione e la loro mancata indicazione comporta l'esclusione della stessa. I dati potranno essere oggetto di comunicazione e di diffusione nei limiti previsti dall'art. 19, commi 2 e 3, del Decreto Legislativo n. 196/2003. Gli interessati godono dei diritti previsti dall'art. 7 del Decreto Legislativo n. 196/2003;

Eventuali informazioni possono essere richieste agli uffici competenti dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa (tel. 041 2792409 2792387 – Fax 041 2792391 – e-mail edilabitativa@regione.veneto.it). Il presente avviso è disponibile anche sul sito internet www.regione.veneto.it.

IL PRESIDENTE
Dott. Luca Zaia