

L'articolo 141 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 "Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate), dispone, al comma 2, l'adozione da parte dei Comuni, dei provvedimenti per l'aggiornamento del contributo di costruzione, fissando il termine temporale per tale adempimento al 31 ottobre 2015.

Inoltre lo stesso comma 2 fa decorrere l'efficacia dei provvedimenti comunali adottati al 1 gennaio 2016.

A tale proposito, l'ANCI Umbria ha costituito un gruppo di lavoro composto da rappresentanti tecnici di alcuni Comuni, a cui partecipa anche la Regione Umbria, allo scopo di coordinare gli adempimenti previsti a carico dei Comuni dal suddetto regolamento, anche al fine di facilitarne e renderne il più possibile omogenea l'applicazione.

L'ANCI con nota del 14 dicembre 2015, prot. n. 745 ha richiesto una proroga del termine fissato dal suddetto regolamento per consentire ai comuni di poter adempiere in considerazione della complessità della materia e delle difficoltà manifestate dalle amministrazioni comunali, considerato che solo alcuni Comuni hanno provveduto a completare l'iter di approvazione dei nuovi provvedimenti nei termini previsti dalle norme regolamentari di cui sopra.

Inoltre, va considerato che l'articolo 141, comma 4 del regolamento regionale 2/2015 consente di applicare le disposizioni previgenti in materia di determinazione del contributo di costruzione con le modalità previste dai DDPPGRR n. 373 e 374 del 14 luglio 1998, fino alla data del 31 dicembre 2015 e che quindi in assenza dei provvedimenti comunali adottati in applicazione delle disposizioni in vigore, si determinerebbe un vuoto normativo che non consentirebbe di determinare il contributo di costruzione per i nuovi titoli abilitativi e quindi la conseguente disapplicazione della relativa disciplina edilizia.

Considerato che:

— la suddetta richiesta dell'ANCI è in corso di accoglimento da parte della Giunta regionale attraverso l'approvazione di un regolamento che prevedere nuovi termini per l'adozione dei suddetti provvedimenti comunali comunque limitati ad un tempo ragionevolmente breve, ma che dopo l'emanazione dei criteri emanati dal gruppo di lavoro costituito dall'ANCI, consenta ai Comuni di provvedere nel merito;

— si rende pertanto necessario disporre, al fine di non determinare un vuoto normativo che non consente di determinare il contributo di costruzione per i nuovi titoli abilitativi e quindi la conseguente disapplicazione della relativa disciplina edilizia, che i Comuni, fino alla definizione dei provvedimenti di applicazione del contributo di costruzione definiti dalle nuove disposizioni regionali, possano continuare ad applicare i provvedimenti comunali adottati ai sensi dei DDPPGRR suddetti n. 373/1998 e n. 374/1998, definendo un tempo ragionevolmente congruo almeno fino al 30 giugno 2016, corrispondente con le norme regolamentari in corso di emanazione;

Si propone alla Giunta regionale

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2015, n. **1587**.

L.R. 28 novembre 2003, n. 23 e s.m.i. - Norme e procedure per concedere l'autorizzazione regionale a vendere o locare gli alloggi acquistati con contributo pubblico.

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'assessore Giuseppe Chianella

Preso atto:

- a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;
- b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal dirigente competente;
- c) della dichiarazione del dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale;
- d) del parere favorevole del direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

2) di approvare l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del documento istruttorio, concernente: "L.R. 28 novembre 2003, n. 23 e s.m.i. - Norme e procedure per concedere l'autorizzazione regionale a vendere o locare gli alloggi acquistati con contributo pubblico";

3) di pubblicare la presente deliberazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione;

4) di dare atto che i dati relativi al presente provvedimento sono soggetti a pubblicazione nel sito istituzionale ai sensi all'art. 23 del D.Lgs 33/2013.

La Presidente
MARINI

(su proposta dell'assessore Chianella)

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: L.R. 28 novembre 2003, n. 23 e s.m.i. - Norme e procedure per concedere l'autorizzazione regionale a vendere o locare gli alloggi acquistati con contributo pubblico.

Con la delibera n. 2579 del 12 maggio 1993 la Giunta regionale ha approvato una prima normativa organica concernente le modalità e le procedure che devono essere attuate dai proprietari di alloggi fruanti di contributo pubblico per ottenere l'autorizzazione regionale a rivendere o locare.

Tale disciplina era stata elaborata sulla base dell'art. 20 della legge 179/92, il quale introduceva in materia sostanziali modifiche e necessitava, quindi, per un'esatta applicazione, di una puntuale elaborazione a livello amministrativo.

Da allora, tuttavia, il settore dell'edilizia residenziale si è profondamente modificato, anche a causa dei sostanziali mutamenti istituzionali che sono intervenuti a decorrere dal trasferimento di competenze operato con la legge 59/97 e con il Decreto legislativo 112/98 e che hanno attribuito alle Regioni, al termine di un progressivo e consistente processo di decentramento, l'esercizio di una più ampia potestà legislativa.

Successivamente è intervenuta la riforma del Titolo V della Costituzione, operata con legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, che ha ulteriormente mutato il quadro normativo, attribuendo allo Stato il ruolo di ispiratore delle politiche di carattere generale e alle Regioni la competenza a programmare in autonomia, coerentemente con gli indirizzi concordati in Conferenza Stato-Regioni.

Da questo contesto è scaturita l'emanazione della L.R. 28 novembre 2003, n. 23, poi modificata ed integrata in maniera significativa con la L.R. 5 ottobre 2012, n. 15, che si è resa necessaria al fine di delineare in modo sistematico ed esaustivo le strategie regionali in materia di edilizia residenziale, ridefinendo gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione, nonché i ruoli dei soggetti coinvolti e le caratteristiche dei beneficiari degli interventi.

Sulla base di quanto disposto dalla legge sono stati realizzati due Piani triennali d'intervento, attuati mediante Piani operativi annuali, che hanno consentito, mediante l'erogazione di contributi pubblici agli operatori, la realizzazione di circa 2300 alloggi, in maggior parte in locazione, a canone sociale o concordato, ma anche in vendita con caratteristiche di bioarchitettura.

In seguito, a causa della drastica riduzione delle risorse a disposizione, la Regione, al fine di garantire continuità nella politica degli investimenti già attuata in precedenza, ha ritenuto opportuno realizzare singoli interventi più mirati al soddisfacimento alloggiativo di alcune categorie in condizioni di debolezza sociale precisamente individuate.

Pertanto, sono stati emanati, tra il 2011 e il 2015, nove bandi finalizzati ad erogare contributi a fondo perduto direttamente ai privati per l'acquisto della prima casa e, tra il 2014 e il 2015, cinque bandi per il sostegno all'affitto a favore di soggetti in difficoltà economica.

Tenendo, quindi, conto delle mutate caratteristiche dell'intervento regionale nel settore e del lungo tempo trascorso dalla citata D.G.R. n. 2579/1993, si ritiene opportuno modificare anche la disciplina concernente le rivendite o le locazioni degli alloggi fruanti di contributo pubblico, approvando una nuova normativa, contenuta nell'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente documento istruttorio.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta regionale:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

AII. A)**NORME E PROCEDURE PER CONCEDERE L'AUTORIZZAZIONE REGIONALE A VENDERE O LOCARE GLI ALLOGGI ACQUISTATI CON CONTRIBUTO PUBBLICO****1. VENDITA**

Nell'ambito di un quinquennio dalla data di acquisto (di assegnazione, qualora trattasi di alloggi realizzati da cooperative) i proprietari di alloggi fruitori di contributo pubblico che intendano procedere alla vendita di tali immobili devono richiedere l'autorizzazione regionale.

Successivamente allo scadere del quinquennio le vendite non sono soggette ad autorizzazione, né a verifica dei requisiti soggettivi nei confronti degli acquirenti.

Le modalità e procedure per ottenere l'autorizzazione regionale nell'ambito del quinquennio sono le seguenti:

A) Condizioni

I richiedenti devono dimostrare la sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni, sopravvenute dopo l'acquisto:

- A1)** trasferimento di residenza del nucleo familiare in altro Comune per motivi di lavoro di uno dei componenti;
- A2)** incremento del nucleo familiare che ha provocato sovraffollamento dell'alloggio e, quindi, conseguente disagio abitativo. Il sovraffollamento viene valutato rapportando il numero di vani abitabili di cui si compone l'alloggio con il numero di componenti il nucleo familiare. Un alloggio risulta sovraffollato qualora il numero di vani abitabili è inferiore ai seguenti standard, considerati adeguati:

- 2 vani abitabili per 1 o 2 persone;
- 3 vani abitabili per 3 persone;
- 4 vani abitabili per 4 o 5 persone;
- 5 vani abitabili per 6 persone ed oltre;

(per vano abitabile si intende un ambiente o un locale che riceva aria o luce direttamente dall'esterno mediante finestra o altra apertura, e che abbia superficie netta non inferiore a mq. 9 ed altezza non inferiore a mt. 2,70 o a quella minima stabilita dai regolamenti edilizi comunali. Per vani accessori si intendono i locali destinati a servizi o disimpegni come bagni, anticamera, ripostigli, corridoi e cucine).

- A3)** decesso del proprietario dell'alloggio e conseguente trasferimento della proprietà, o quote parti di essa, da parte degli eredi legittimi a favore di uno o più eredi stessi, ovvero vendita dell'intero alloggio a terzi;
- A4)** patologie (di natura motoria, cardio-vascolare, respiratoria, oncologica, ecc.) di cui sono affetti uno o più componenti il nucleo familiare, che non consentono un uso adeguato dell'alloggio;
- A5)** separazione legale tra i coniugi cointestatari dell'alloggio o risoluzione del rapporto di convivenza tra i componenti la coppia ugualmente cointestatari dell'alloggio, e acquisizione dell'intera proprietà da parte di uno dei due o vendita dell'alloggio a terzi;
- A6)** licenziamento, mancato rinnovo di contratti a termine o di lavori atipici, collocazione in stato di mobilità, cassa integrazione, ordinaria o straordinaria, cessazione di attività libero-professionali, o di imprese registrate, a carico di uno o più componenti il nucleo familiare, purchè tali condizioni permangano alla data di presentazione della domanda.

B) Procedure

La domanda deve essere inoltrata alla Regione – Servizio “Politiche della casa e Riquilificazione Urbana”, con allegate:

- la documentazione che serve a comprovare la sussistenza della condizione dichiarata;
- la copia dell'atto pubblico con il quale è stato effettuato l'acquisto dell'alloggio.

Il Servizio “Politiche della casa e Riquilificazione urbana”, verificata la regolarità della domanda inviata e della documentazione allegata, predispose il provvedimento di autorizzazione ad alienare l'alloggio.

B1) Documentazione

La documentazione da allegare alla domanda a comprova di ciascuna delle condizioni indicate al punto A) è la seguente:

punto A 1 – dichiarazione del datore di lavoro per i lavoratori dipendenti, iscrizione alla Camera di commercio o altra idonea documentazione per i lavoratori autonomi nella quale sia indicata la nuova sede di lavoro;

punto A 2 – autocertificazione attestante lo stato di famiglia e planimetria catastale dell'alloggio;

punto A 3 – certificato di morte del proprietario e copia della dichiarazione di successione degli eredi legittimi;

punto A 4 – certificato della Commissione di prima istanza con la quale si concede l'invalidità civile per i portatori di handicap, ovvero idonea certificazione rilasciata dalla competente A.S.L., attestante la patologia;

punto A 5 – sentenza omologata di separazione per i coniugi ovvero autocertificazione attestante il trasferimento della residenza anagrafica in altro alloggio di uno dei componenti la coppia per i conviventi;

punto A 6 – comunicazione del datore di lavoro attestante il licenziamento, lo stato di mobilità o di cassa integrazione, il mancato rinnovo di un contratto a termine o di lavoro atipico, ovvero idonea documentazione attestante la cessazione di un'attività libero-professionale o di impresa.

B2) Validità autorizzazione

Il provvedimento di autorizzazione ha una validità di sei mesi dal suo rilascio e, pertanto, entro tale periodo deve essere inviata la documentazione di cui al successivo punto B3), necessaria per verificare il possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'acquirente. Qualora tale termine non venga rispettato, si rende necessario richiedere il rinnovo dell'autorizzazione stessa.

B3) Requisiti dell'acquirente

I requisiti che devono essere posseduti dall'acquirente sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana, di un paese che aderisce all'Unione europea o di paesi che non aderiscono all'Unione europea, purchè in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- b) residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi;
- c) ISEE, predisposto nell'anno in cui si presenta la documentazione per la verifica dei requisiti soggettivi dell'acquirente, non superiore a € 28.000,00. Tale limite può essere aggiornato biennialmente, con provvedimento del Dirigente del Servizio "Politiche della casa e Riqualificazione urbana", sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Qualora il richiedente si impegni a costituire un nuovo nucleo familiare, con le modalità di cui al punto B 4), distaccandosi da quello originario, quest'ultimo deve possedere un ISEE, predisposto nell'anno in cui si presenta la documentazione per la verifica dei requisiti soggettivi dell'acquirente, non superiore a € 40.000,00.
- d) non essere titolari della proprietà, della comproprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di un alloggio, o quota parte di esso, adeguato (*) alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nella Regione;

() Al fine di valutare l'adeguatezza dell'alloggio viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare, che viene rapportato al numero dei componenti il nucleo familiare. Un alloggio si considera inadeguato qualora il numero dei vani convenzionali sia inferiore ai seguenti standard:*

- *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
- *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
- *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
- *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

e) non aver fruito di altro contributo pubblico per l'acquisto di un'abitazione.

I requisiti di cui alle lett. a) e b) devono essere posseduti solo dal componente il nucleo familiare che risulti essere il titolare della domanda. I requisiti di cui alle lett. c), d) ed e) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare, compreso il richiedente.

B 4) Distacco dal nucleo originario

L'acquirente può dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare distaccandosi da quello anagrafico di appartenenza entro il termine di cui al successivo punto D). Tale nucleo familiare può essere costituito con alcuni componenti di quello anagrafico di appartenenza o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza. I requisiti soggettivi di cui al punto B3) vengono verificati esclusivamente nei confronti dei componenti il costituendo nucleo familiare, ad eccezione del requisito dell'ISEE che viene verificato anche nei confronti del nucleo familiare originario, come stabilito al punto B3 – lett. c).

C) Vincoli

Le rivendite degli alloggi realizzati su aree concesse dal Comune mediante convenzione devono rispettare i vincoli contenuti in quest'ultima, ivi compresa la determinazione del prezzo.

D) Documentazione da trasmettere dopo l'atto di compravendita

Entro sei mesi successivi alla scadenza del periodo di cui al precedente punto B2) deve essere trasmessa alla Regione la seguente documentazione:

- copia del contratto di compravendita;
- autocertificazione dell'acquirente attestante la residenza nell'alloggio acquistato e lo stato di famiglia;
- autocertificazione del venditore attestante la residenza nel Comune sede di lavoro, nel caso in cui sia stato autorizzato a vendere adducendo la motivazione di cui al punto A 1).

2. LOCAZIONE

Anche per poter procedere alla locazione nell'ambito di un quinquennio dalla data di acquisto (di assegnazione, qualora trattasi di alloggi realizzati da cooperative) degli alloggi fruitori di contributo pubblico i relativi proprietari devono richiedere l'autorizzazione regionale.

Per quanto concerne le modalità e procedure per ottenere tale autorizzazione fa fede quanto previsto per la vendita al precedente punto 1), lett A) e B) , ad eccezione dei punti B 2) e B 3), in quanto non sono richiesti i requisiti soggettivi del locatario.

Entro tre mesi dal rilascio del provvedimento di autorizzazione a locare l'alloggio, il proprietario è tenuto a trasmettere copia del contratto di locazione, debitamente registrato.