

## ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
19 luglio 2010, n. 1029.

**L.R. 28 novembre 2003 n. 23 - Piani triennali per l'edilizia residenziale pubblica 2004-2006 e 2008-2010 - Disciplina degli interventi in locazione a termine.**

## LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'Assessore Stefano Vinti;

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 e dei visti 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) al documento istruttorio, concernente: "L.R. 28 novembre 2003 n. 23 - Piani triennali per l'edilizia residenziale pubblica 2004-2006 e 2008-2010 - Disciplina degli interventi in locazione a termine";

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

La Vicepresidente  
CASCIARI

(su proposta dell'assessore Vinti)

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: **L.R. 28 novembre 2003 n. 23 - Piani triennali per l'edilizia residenziale pubblica 2004-2006 e 2008-2010 - Disciplina degli interventi in locazione a termine.**

Con l'emanazione della L.R. 23/03, effettuata a seguito del trasferimento di competenze dallo Stato alle Regioni in materia di edilizia residenziale pubblica, la Regione ha ridefinito gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione in materia di politiche abitative.

La legge prevede un processo di programmazione articolato in Piani triennali, i cui obiettivi generali devono essere attuati mediante Programmi Operativi Annuali.

Ad oggi sono stati approvati dal Consiglio regionale due piani triennali (2004-2006, approvato con DCR n. 441 del 21 dicembre 2004, e 2008-2010, approvato con DCR n. 257 del 16 settembre 2008), il cui obiettivo principale è stato quello di incrementare il patrimonio abitativo attraverso varie tipologie d'intervento, tra le quali, in primo luogo, la locazione sia a canone sociale che concordato.

Nell'ambito dei piani, oltre alla destinazione programmatica delle risorse a disposizione, vengono stabiliti, per ciascuna categoria d'intervento, i requisiti soggettivi dei relativi beneficiari, i vincoli e le modalità di determinazione del contributo.

Tra le categorie previste è inclusa anche la realizzazione di interventi in locazione a termine, a canone concordato, aventi le seguenti caratteristiche: "nuova costruzione, recupero o acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a termine per un periodo non inferiore a otto anni. Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune ovvero nell'atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II."

Coloro che intendono conseguire la locazione degli alloggi devono essere in possesso di alcuni requisiti soggettivi.

Inoltre, nel Piano triennale 2008/2010 è stabilito che "...i locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti sia all'inizio della locazione che al momento dell'acquisto degli alloggi".

Le norme citate descrivono solo in linee generali le caratteristiche dell'intervento. E' evidente, pertanto, la necessità di adottare una disciplina di dettaglio, contenuta nell'allegato A) al presente documento istruttorio, al fine di fornire ai Comuni e agli operatori interessati gli opportuni chiarimenti in merito a tutti gli aspetti gestionali di loro competenza.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta regionale

*Omissis*

(Vedasi dispositivo deliberazione)

**L. R. 28.11.2003 n.23- PIANI TRIENNALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2004-2006 e 2008-2010 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN LOCAZIONE A TERMINE****1) DECORRENZA, REQUISITI DEI BENEFICIARI, CANONE DI LOCAZIONE**

Gli alloggi realizzati in locazione a termine devono essere locati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori, pena la revoca della quota di contributo relativa all'immobile non locato.

Il periodo di locazione, non inferiore a otto anni, decorre dalla data di ciascuna assegnazione o stipula del contratto di locazione.

All'inizio della locazione, i beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal Piano triennale con cui sono stati finanziati gli alloggi (Allegato C) punto 3) al Piano triennale 2004-2006, approvato con DCR n. 441 del 21.12.2004, ovvero Allegato B) punto 2) al Piano triennale 2008/2010, approvato con DCR n. 257 del 16.9.2008).

La verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata dai Comuni territorialmente competenti.

Il canone di locazione è determinato dal Comune in convenzione ed è calcolato in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della Legge n. 431/98.

**2) ADEMPIMENTI E VINCOLI NEL PERIODO DI LOCAZIONE**

Durante il periodo di locazione, possono subentrare negli alloggi altri nuclei familiari beneficiari, nei confronti dei quali deve essere sempre effettuata la verifica dei requisiti soggettivi sopra specificati.

Gli alloggi non possono essere lasciati sfitti per un periodo di tempo superiore a sei mesi, pena la restituzione della quota di contributo relativa a ciascun immobile non locato.

Allo scopo di consentire la verifica di quanto sopra specificato, gli operatori sono tenuti a produrre al Comune, annualmente, copia della documentazione fiscale, presentata all'Agenzia delle Entrate, attestante l'avvenuta proroga (o rinnovo) del contratto di locazione stipulato con l'affittuario.

Qualora dovessero sussistere difficoltà oggettive nel reperire i locatari, l'operatore interessato deve darne comunicazione al Comune, il quale provvederà ad attivare tutte le forme di pubblicità ritenute più idonee, al fine di individuare i possibili beneficiari.

In subordine, nel caso in cui gli alloggi dovessero rimanere ugualmente disponibili, il Comune può autorizzare eventuali destinazioni diverse dalla residenza, fermo restando l'utilizzo degli immobili secondo parametri di redditività non superiori al canone di locazione calcolato con le modalità sopra indicate.

Non è necessario provvedere a reperire un nuovo affittuario nel caso in cui l'alloggio si renda disponibile nell'arco degli ultimi sei mesi del periodo di locazione.

**3) VENDITA**

Durante il periodo di locazione stabilito non è consentita la vendita frazionata degli alloggi. E', invece, ammessa esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto, il quale ha l'obbligo di mantenere inalterato il vincolo preesistente concedendo gli alloggi in locazione.

**3.a) Interventi realizzati con il Piano triennale 2004-2006**

Scaduto il periodo di locazione, gli alloggi possono essere venduti, con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero nell'atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II. Qualora l'affittuario non eserciti il diritto di prelazione, l'alloggio può essere venduto sul libero mercato.

**3.b) Interventi realizzati con il Piano triennale 2008-2010**

Scaduto il periodo di locazione, gli alloggi possono essere venduti, con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero nell'atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II.

Al momento dell'acquisto, i nuclei familiari beneficiari devono essere in possesso dei requisiti di cui alla DCR n. 257 del 16.9.2008 - Allegato B) – punto 2) lett. A1), A2a).

Qualora l'affittuario non eserciti il diritto di prelazione, l'alloggio può essere venduto sul libero mercato, purchè il nucleo familiare acquirente sia in possesso dei medesimi requisiti soggettivi.