



REGIONE UMBRIA

OGGETTO: L.R. 13/97 INTERVENTI DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA. DETERMINAZIONI IN MERITO AI REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

07/06/2007 n. 892.

		presenti	assenti
LORENZETTI MARIA RITA	Presidente	X	
LIVANTONI CARLO	Vice Presidente		X
BOTTINI LAMBERTO	Assessore	X	
GIOVANNETTI MARIO	Assessore		X
MASCIO GIUSEPPE	Assessore	X	
PRODI MARIA	Assessore	X	
RIOMMI VINCENZO	Assessore		X
ROMETTI SILVANO	Assessore	X	
ROSI MAURIZIO	Assessore		X
STUFARA DAMIANO	Assessore	X	

Presidente : LORENZETTI MARIA RITA

Relatore : ROMETTI SILVANO

Direttore: TORTOIOLI LUCIANO

Segretario Verbalizzante : BALSAMO MARIA

Esecutiva dal 13/06/2007

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Direttore all'Ambiente, Territorio e Infrastrutture;

Preso atto, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento interno di questa Giunta:

- a) del parere di regolarità tecnico-amministrativa e della dichiarazione che l'atto non comporta impegno di spesa resi dal Dirigente di Servizio competente, ai sensi dell'art. 21 c.3 e 4 del Regolamento interno;
- b) del parere di legittimità espresso dal Direttore;

Vista la legge regionale 01 febbraio 2005, n.2;

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 del Direttore, corredati dai pareri di cui all'art. 21 del Regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviano alle motivazioni in essi contenute;
- 2) di approvare l'allegato A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione che detta le procedure e i vincoli per gli interventi di recupero degli edifici di proprietà privata compresi nei programmi di riqualificazione urbana comunque denominati;
- 3) di stabilire che quanto disposto dalla presente deliberazione si applica anche ai Puc ammessi a finanziamento con la deliberazione di Giunta regionale n. 2053 del 22.12.2004;
- 4) di stabilire che la verifica dei requisiti contenuti nell'allegato A) viene effettuata dal Comune competente;
- 5) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria.

IL DIRETTORE: TORTOIOLI LUCIANO

IL PRESIDENTE: LORENZETTI MARIA RITA

IL RELATORE: ROMETTI SILVANO

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE: BALSAMO MARIA

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

**Oggetto: L.R. 13/97 - Interventi di recupero di alloggi di proprietà privata.
Determinazioni in merito ai requisiti soggettivi dei beneficiari dei contributi**

La legge regionale in oggetto disciplina la formazione dei Programmi Urbani Complessi, al fine di riqualificare le aree sotto il profilo urbanistico, edilizio ed ambientale mediante la riorganizzazione della residenza, dei servizi, delle urbanizzazioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri storici.

Tali programmi sono caratterizzati da una pluralità di tipologie d'intervento, realizzate da operatori pubblici e privati, nonché dall'utilizzo di varie risorse finanziarie, sia pubbliche che private.

Con la deliberazione di Giunta regionale n. 1126 del 31.07.2002 e successive modifiche e integrazioni, sono state fissate, tra l'altro, le norme procedurali, i vincoli e le modalità di erogazione dei contributi a favore degli interventi di edilizia agevolata nei programmi di riqualificazione urbana.

Nel tempo, le risorse destinate alla riqualificazione urbana sono andate riducendosi, in particolare per gli interventi di edilizia residenziale, e pertanto si è reso necessario individuare una scala di priorità entro la quale effettuare possibili scelte per la destinazione dei relativi finanziamenti.

A tal fine, la Giunta regionale, con deliberazione n. 173 del 25.02.2004, ha stabilito per i Programmi definitivi di cui alla DGR 2055/03 e seguenti, di finanziare esclusivamente:

- gli interventi per favorire l'incremento di alloggi destinati alla locazione permanente o temporanea;
- gli interventi a favore degli anziani, ovvero, nei comuni ove sono presenti facoltà universitarie, per incrementare gli alloggi da destinare alla locazione a studenti universitari;
- gli interventi volti al recupero di interi isolati nei centri storici come definiti all'art. 7 comma 2, della L.R. n. 23/03, purché il 50% delle superfici recuperate abbia destinazione d'uso residenziale ed eventualmente interventi di solo recupero primario di singoli edifici;

A seguito dell'esperienza maturata e delle esigenze manifestate dai Comuni che hanno in corso di realizzazione i Programmi Urbani Complessi, si ritiene opportuno incentivare ulteriormente il recupero degli edifici anche ai fini della locazione mediante una razionalizzazione e un'armonizzazione della relativa normativa, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi richiesti per l'accesso ai contributi di cui trattasi.

Per quanto sopra, è stato predisposto l'Allegato A) che riorganizza le disposizioni relative ai requisiti soggettivi ed oggettivi e ai vincoli previsti per gli interventi di recupero degli edifici privati compresi nei programmi di riqualificazione urbana comunque denominati, a decorrere dalla D.G.R. 2053 del 22.12.2004;

TUTTO CIO' PREMESSO, si propone alla Giunta regionale:

1. di approvare l'allegato A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione che detta le procedure e i vincoli per gli interventi di recupero degli edifici di proprietà privata compresi nei programmi di riqualificazione urbana comunque denominati;

2. di stabilire che quanto disposto dalla presente deliberazione si applica anche ai Puc ammessi a finanziamento con la deliberazione di Giunta regionale n. 2053 del 22.12.2004;
3. di stabilire che la verifica dei requisiti contenuti nell'allegato A) viene effettuata dal Comune competente;
4. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria.

Perugia, 20/05/07

L'Istruttore
Dott.ssa Monia Montepagani

L'Istruttore
Rita Mariucci

VISTO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visto il documento istruttorio e riscontrata la regolarità del procedimento, ai sensi dell'art. 21, comma 2, del Regolamento interno della Giunta, si trasmette al Direttore per le determinazioni di competenza.

Perugia, 20/05/07

Il Responsabile del procedimento
Geom. Sirio Bartolucci

I Responsabile del procedimento
Dott.ssa Maria Grazia Mainiero

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA E DICHIARAZIONE CONTABILE

Ai sensi dell'art. 21, commi 3 e 4, del Regolamento interno della Giunta, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del documento istruttorio e si dichiara che l'atto non comporta impegno di spesa.

Perugia, 20/05/07

Il Dirigente di Servizio
Ing. Giuliana Mancini

PROPOSTA E PARERE DI LEGITTIMITA'

Il Direttore all'Ambiente, Territorio e Infrastrutture;

Visto il documento istruttorio;

Atteso che sull'atto sono stati espressi il parere di regolarità tecnico-amministrativa e la dichiarazione contabile prescritti;
Non ravvisando vizi sotto il profilo della legittimità;

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

Perugia, 20/05/07

contributi/cp

Il Direttore
Dott. Ing. Luciano Tortooli

Allegato A)

RECUPERO DI FABBRICATI DI PROPRIETA' PRIVATA COMPRESI NEI PROGRAMMI URBANI COMPLESSI O PROGRAMMI COMUNQUE DENOMINATI

Gli interventi riguardano:

- il recupero primario, ai sensi del regolamento n. 2 del 9.02.2005 e successive modifiche e integrazioni, riguarda le parti comuni dell'edificio e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti;
- il recupero secondario , ai sensi del regolamento n. 2 del 9.02.2005 e successive modifiche e integrazioni, riguarda le opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario..

L'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.

Le unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale possono beneficiare dei contributi esclusivamente per il recupero primario.

Soggetti attuatori:

Proprietari, comproprietari, usufruttuari di uno o più alloggi oggetto dell'intervento di recupero, ubicati all'interno del Programma Urbano Complesso (PUC), o altro programma comunque denominato, nello stesso immobile o in immobili diversi.

A) INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO

A.1) Requisiti soggettivi richiesti ai soggetti attuatori

A.1.a.) cittadinanza italiana

Sono equiparati ai cittadini italiani i cittadini degli stati membri della UE che svolgono la propria attività lavorativa principale in Italia e vi risiedono, nonché i cittadini extracomunitari regolarizzati ai sensi della legislazione vigente.

(Tale requisito deve essere posseduto solo dal componente il nucleo familiare che risulti essere richiedente del contributo)

A.1.b) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici

Tutti i componenti il nucleo familiare richiedente non devono aver mai usufruito di contributi pubblici per il recupero di un'abitazione, ovunque situata nel territorio nazionale.

A.1.c) Momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi alla data della deliberazione di Giunta regionale con la quale è stato definitivamente ammesso a finanziamento il PUC, o altro programma comunque denominato.

A.1.d) Costituzione di un nuovo nucleo familiare

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche i nuclei familiari che al momento della valutazione del possesso dei requisiti soggettivi non si sono ancora costituiti.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a formare il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro sei mesi dalla data dell'ultimazione dei lavori.

A. 2. Vincoli

Il beneficiario può ottenere il contributo per tutti gli alloggi che intende recuperare e compresi all'interno del PUC o altro programma comunque denominato, purchè gli stessi siano destinati ad una delle seguenti finalità:

- residenza principale del richiedente (un alloggio);
- vendita;
- locazione.

Ciascuna destinazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

A.2.a) Alloggio destinato a residenza principale:

Il beneficiario deve occupare l'alloggio entro sei mesi dalla fine dei lavori, qualora al momento della domanda non fosse già residente, e mantenervi la stessa per cinque anni dalla medesima data. Per lo stesso periodo di tempo l'alloggio non può essere né venduto né locato, salvo autorizzazione del Comune. Tale autorizzazione è rilasciata sulla base della normativa regionale vigente.

A.2.b) Alloggio destinato alla vendita ai sensi della normativa vigente:

L'alloggio deve essere venduto, entro due anni dalla data di fine lavori, ad un acquirente in possesso del requisito di cui al precedente punto A.1.a) (Cittadinanza) che ne faccia uso abitativo primario.

L'acquirente deve risiedere nell'alloggio per 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'atto pubblico di acquisto.

Il prezzo di vendita è determinato nella convenzione all'uopo stipulata con il Comune.

A.2.c) Alloggio destinato alla locazione ai sensi della normativa vigente:

L'alloggio deve essere locato entro due anni dalla data di fine lavori e la locazione deve protrarsi per almeno otto anni.

Al locatario non è richiesto il possesso dei requisiti soggettivi.

Il canone di locazione, determinato nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo punto A.3., è fissato in misura non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n.431. In assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e di tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

A.3. Sottoscrizione di obblighi

Gli obblighi ed i vincoli fissati al punto A.2. sono sottoscritti dai soggetti interessati mediante: atto unilaterale d'obbligo per i punti A.2.a) e A.2.c), convenzione per il punto A.2.b), debitamente registrati e trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'obbligo della registrazione e trascrizione degli atti suddetti non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante a ciascun beneficiario sia inferiore a € 5.000,00.

A.4. Requisiti degli immobili

Gli immobili oggetto degli interventi devono essere accatastati nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7.

A.5. Contributi

I contributi in conto capitale sono determinati in percentuale al costo convenzionale dell'intervento e diversificati in base alla destinazione degli alloggi come specificato nella tabella che segue.

Destinazione degli alloggi	Contributo (% max)	Contributo massimo ad alloggio
Residenza principale	35	€ 12.500,00
Vendita o locazione	30	€ 10.000,00

Rimane confermata l'entità dei contributi già stabiliti nei programmi ammessi a finanziamento.

B. INTERVENTI DI RECUPERO SECONDARIO

B.1. Requisiti soggettivi richiesti ai soggetti attuatori

B.1.a) cittadinanza italiana

Sono equiparati ai cittadini italiani i cittadini degli stati membri della UE che svolgono la propria attività lavorativa principale in Italia e vi risiedono, nonché i cittadini extracomunitari regolarizzati ai sensi della legislazione vigente.

B.1.b) residenza o domicilio di lavoro nel Comune in cui è localizzato l'intervento o nei Comuni limitrofi facenti parte della Regione;

Per domicilio di lavoro si intende quello in cui il beneficiario svolge l'attività lavorativa continuativa e principale.

(I requisiti di cui ai punti B.1.a) e B.1.b) devono essere posseduti solo dal componente il nucleo familiare che risulti essere il richiedente del contributo).

B.1.c) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici

Tutti i componenti il nucleo familiare richiedente non devono aver mai usufruito di contributi pubblici per il recupero di un'abitazione, ovunque situata sul territorio nazionale.

B.1. d) Reddito e suo limite massimo

Titolarità di un reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a € 34.000,00 convenzionali.

Non si considerano titolari di reddito coloro che possiedono esclusivamente redditi da fabbricati o da terreni.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. I redditi imponibili vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40%, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo. Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

B.1.e) Momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi alla data della deliberazione di Giunta regionale con la quale è stato definitivamente ammesso a finanziamento il PUC o altro programma comunque denominato.

B.1.f) Costituzione di un nuovo nucleo familiare

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche i nuclei familiari che al momento della valutazione del possesso dei requisiti soggettivi non si sono ancora costituiti.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a formare il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro sei mesi dalla data dell'ultimazione dei lavori.

B.2. Vincoli

Il beneficiario può ottenere il contributo per tutti gli alloggi che intende recuperare e compresi all'interno del PUC o di altro programma comunque denominato, purchè uno sia destinato a propria residenza principale e gli altri alla vendita o alla locazione.

Qualora il beneficiario possieda un solo alloggio deve obbligatoriamente destinarlo a residenza principale.

Ciascuna destinazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

B.2.a) Alloggio destinato a residenza principale

Il beneficiario deve occupare l'alloggio entro sei mesi dalla fine dei lavori, qualora al momento della domanda non fosse già residente, e mantenervi quest'ultima per cinque anni dalla medesima data. Per lo stesso periodo di tempo l'alloggio non può essere né venduto né locato, salvo autorizzazione del Comune. Tale autorizzazione è rilasciata sulla base della normativa regionale vigente.

B.2.b) Alloggio destinato alla vendita ai sensi della normativa vigente

L'alloggio deve essere venduto, entro due anni dalla data di fine lavori, ad un acquirente in possesso del requisito di cui al precedente punto B.1.a) (Cittadinanza) che ne faccia uso abitativo primario.

L'acquirente deve risiedere nell'alloggio per 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'atto pubblico di acquisto.

Il prezzo di vendita è determinato nella Convenzione all'uopo stipulata con il Comune.

B.2.c) Alloggio destinato alla locazione ai sensi della normativa vigente

L'alloggio deve essere locato entro due anni dalla data di fine lavori e la locazione deve protrarsi per almeno otto anni.

Al locatario non è richiesto il possesso dei requisiti soggettivi.

Il canone di locazione, determinato nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo punto B.3., è fissato in misura non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n.431. In assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e di tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

B.3. Sottoscrizione obblighi

Gli obblighi ed i vincoli fissati al punto B.2. sono sottoscritti dai soggetti interessati mediante: atto unilaterale d'obbligo per i punti B.2.a) e B.2.c), convenzione per il punto B.2.b), debitamente registrati e trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari.

L'obbligo della registrazione e trascrizione degli atti suddetti non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante a ciascun beneficiario sia inferiore a € 5.000,00.

B.4. Requisiti oggettivi degli interventi

Gli immobili oggetto degli interventi devono essere accatastati nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7.

B.5. Contributi

B.5.a) Alloggi destinati a residenza principale

Il contributo in conto capitale è determinato in percentuale al costo convenzionale dell'intervento ed in base a tre fasce di reddito convenzionale in cui risultano inclusi i nuclei familiari beneficiari.

Il costo convenzionale è calcolato secondo le modalità previste dal regolamento regionale n. 2 del 9.02.2005 e successive modifiche e integrazioni.

Fasce di reddito	Contributo (% max)	Contributo massimo ad alloggio
Fino a € 22.000,00	40	€ 31.000,00
da € 22.000,01 a € 28.000,00	30	€ 23.000,00
da € 28.000,01 a € 34.000,00	20	€ 18.000,00

B.5.b) Alloggi destinati alla vendita o locazione ai sensi della normativa vigente

Il richiedente può beneficiare anche del contributo in conto capitale è determinato in percentuale al costo convenzionale dell'intervento.

Contributo (% max)	Contributo massimo
30	€ 23.000,00

C. INTERVENTI DI RECUPERO DELLE PARTI COMUNI RELATIVE AD UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA RESIDENZIALE

Possono essere ammessi a finanziamento i lavori relativi alle parti comuni delle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale facenti parte di un edificio oggetto d'intervento, purché la loro superficie non sia superiore al 30% della superficie complessiva delle unità immobiliari ad uso residenziale presenti nell'edificio stesso.

C.1. Requisiti soggettivi dei beneficiari dei contributi

E' richiesta la proprietà dei locali oggetto d'intervento, opportunamente documentata, con l'indicazione della destinazione d'uso.

C.2. Momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi

I beneficiari debbono essere in possesso del requisito soggettivo di cui al punto precedente alla data della deliberazione di Giunta regionale di ammissione definitiva a finanziamento del PUC o altro programma comunque denominato. La relativa verifica viene effettuata dal Comune prima dell'adozione del provvedimento provvisorio di concessione del contributo

C.3. Vincoli

I beneficiari dei contributi devono impegnarsi a non vendere i locali oggetto dell'intervento e a non modificarne la destinazione d'uso per almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

C.4. Sottoscrizione obblighi

Gli obblighi fissati al precedente punto C.3. sono sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Tale obbligo non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante a ciascun beneficiario sia inferiore a € 5.000,00.

C.5. Contributi

Il contributo in conto capitale è determinato in percentuale al costo convenzionale dell'intervento.

Contributo (% max)	Contributo massimo
20	€ 8.500,00

