

Direzione: POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area: EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA

DETERMINAZIONE

N. G09688 del 30/07/2018

Proposta n. 12206 del 23/07/2018

Oggetto:

Determinazione 18 dicembre 2017, n. G17592 "DGR 301/2017 "Criteri per la modifica dei termini di locazione obbligatoria, al fine della trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati per gli interventi di edilizia agevolata, in attuazione dell'articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche". Modalità e termini per il rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento". Modifiche e integrazioni.

OGGETTO: Determinazione 18 dicembre 2017, n. G17592 “DGR 301/2017 “*Criteri per la modifica dei termini di locazione obbligatoria, al fine della trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati per gli interventi di edilizia agevolata, in attuazione dell’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche*”. *Modalità e termini per il rilascio dell’autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento*”. Modifiche e integrazioni.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
PER LE POLITICHE ABITATIVE
E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

SU PROPOSTA del Dirigente ad interim dell’Area Edilizia Residenziale Agevolata;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni, recante “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*”;

VISTO il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni, recante “*Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale*”;

VISTA la Deliberazione di Giunta regionale 5 giugno 2018, n. 270, con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica all’Arch. Manuela Manetti;

VISTA la Determinazione del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica 15 giugno 2018, n. G07736 per l’affidamento ad interim della responsabilità dell’Area “Edilizia Residenziale Agevolata” all’ing. Luca Marta;

VISTA la Legge 5 agosto 1978, n. 457 “*Norme per l’edilizia residenziale*” e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 “*Norme per l’edilizia residenziale pubblica*” e successive modificazioni e integrazioni ed, in particolare, l’art. 8 concernente i contributi concessi per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario;

VISTA la Legge 4 dicembre 1993, n. 493 “*Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l’accelerazione degli investimenti a sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia*” ed, in particolare, l’art. 9 concernente i contributi per la realizzazione di alloggi concessi in locazione per un periodo non inferiore a otto anni;

VISTO il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994 “*Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata*” ed, in particolare, il punto 1.5 del deliberato che stabilisce che i destinatari degli alloggi possono essere esclusivamente i lavoratori dipendenti;

VISTA la Legge regionale 6 agosto 1999 n. 12 “*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica*” e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001, n. 2523 (Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto”);

VISTO il Decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, recante “*Misure urgenti per l’emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015*” ed in particolare, l’articolo 8 concernente il riscatto a termine dell’alloggio sociale;

VISTO l’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter, 134 quater della Legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 “*Misure finalizzate al miglioramento della funzionalità della Regione: Disposizioni di razionalizzazione e di semplificazione dell’ordinamento regionale nonché interventi per lo sviluppo*”

e la competitività dei territori e a sostegno delle famiglie”, come da ultimo modificato dalla Legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 “Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 6 settembre 1994, n. 7271 “L. 457/78 e successive. Bandi di concorso per mutui agevolati di nuove costruzioni per Cooperative edilizie e Imprese e loro Consorzi e revoca delibera G.R. 28.4.92 n. 3345.” e la relativa Deliberazione della Giunta regionale 14 luglio 1998 n. 3389 “Direttive ed indirizzi per l’attuazione dei programmi di edilizia residenziale agevolata - Cooperative edilizie e imprese di costruzione e relativi consorzi.”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 3 ottobre 2000, n. 2036 “Legge 179/1992 art. 8 e Legge 493/1993 art. 9. Ripartizione dei finanziamenti per la costruzione di alloggi in locazione ed approvazione dei bandi di concorso per la concessione di contributi alle cooperative edilizie ed imprese di costruzione”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 20 giugno 2003, n. 527 “Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001. Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 alloggi in affitto”. Bando di concorso per la predisposizione del Piano Operativo Regionale”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2004, n. 1012 “Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n.2523 del 27 dicembre 2001. Programma sperimentale di Edilizia Residenziale denominato 20.000 alloggi in affitto. Individuazione degli interventi ammessi e ammissibili a finanziamento. Rimodulazione Piano operativo regionale, come previsto dal D.M. 15 settembre 2004. Modifica Deliberazione Giunta regionale 03 ottobre 2003, n.952”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 25 marzo 2005, n. 381 “Programmi costruttivi da realizzare ai sensi dell’art. 4, Legge n.179/1992 concernenti particolari categorie sociali”;

VISTA la Deliberazione di Giunta regionale 1 aprile 2005, n. 459 “Programmi costruttivi da realizzare ai sensi dell’art. 4, Legge n.179/1992 concernenti particolari categorie sociali”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 3 agosto 2006, n. 489 “Direttive e indirizzi per l’attuazione dei programmi di edilizia residenziale fruente di contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato “20.000 abitazioni in affitto” da attuarsi da cooperative edilizie, imprese di costruzioni e relativi consorzi, da Comuni e ATER”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 8 agosto 2005, n. 710 “Direttive e indirizzi per l’attuazione dei programmi di edilizia residenziale fruente dei contributi regionali da attuarsi da Cooperative edilizie, Imprese di costruzioni e relativi Consorzi”;

VISTA la Deliberazione di Giunta regionale 17 dicembre 2010, n. 594 “Criteri per l’applicazione dell’art. 70 della l.r. 24 dicembre 2008 n. 31 riguardante la trasformazione da locazione permanente a locazione per non meno di 25 anni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica agevolata”;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 6 giugno 2017, n. 301 “Criteri per la modifica dei termini di locazione obbligatoria, al fine della trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati per gli interventi di edilizia agevolata, in attuazione dell’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche”;

VISTA la Determinazione del Direttore regionale Infrastrutture e Politiche abitative 18 dicembre 2017 n. G17592 “DGR 301/2017 “Criteri per la modifica dei termini di locazione obbligatoria, al fine della trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati per gli interventi di edilizia agevolata, in attuazione dell’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche”. Modalità e termini per il rilascio dell’autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento”;

VISTO l'Allegato "A" della suddetta determinazione G17592/2017 contenente i termini e le modalità per l'istanza di trasformazione del titolo di godimento da locazione a proprietà degli alloggi di edilizia agevolata e la relativa modulistica:

- Modulo 1 *"Istanza di trasformazione del titolo di godimento da locazione a proprietà, per gli alloggi di edilizia residenziale agevolata"*;
- Modulo 2 *"Manifestazione di interesse all'acquisto/assegnazione in proprietà di alloggio di edilizia agevolata"*;
- Modulo 3 *"Condizioni particolari da riportare nella polizza di fideiussione a garanzia della restituzione delle rate di anticipazione (L.179/92 art. 8 e L.493/93 art.9)"*;

CONSIDERATO che sulla base dei chiarimenti interpretativi richiesti dai cittadini e dagli operatori, al fine di rendere più comprensibile la procedura per la trasformazione del titolo di godimento da locazione in proprietà ai sensi della DGR 301/2017, occorre apportare delle modifiche ed integrazioni ad ulteriore specificazione della predetta determinazione G17592/2017, degli allegati "A" e "B" e della modulistica in essi riportata;

RITENUTO per quanto sopra di dover apportare le seguenti modifiche e integrazioni:

a) nel dispositivo della determinazione G17592/2017:

- al punto 3, punto primo dell'elenco, dopo la parola *"Modulo 1"* sono aggiunte le parole *"/Modulo 1/A"*;

b) nell'Allegato "A" alla determinazione G17592/2017:

- al punto 3, capoverso terzo dopo la parola *"abitazione,"* è aggiunta la frase *"ubicata nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio"*;
- al punto 6, capoverso primo, la frase *"L'istanza, per ciascun alloggio, prodotta su apposito modulo (Mod.1) deve:"* è sostituita dalla frase *"L'istanza prodotta su apposito modulo (Mod.1) e corredata di apposito modulo per ciascun alloggio (Mod.1/A) deve:"*
- al punto 6), capoverso primo, punto secondo:
 - trattino primo, dopo le parole *"organo sociale"* è aggiunta la frase *"(che nel caso di cooperativa edilizia deve intendersi C.d.A.)"*;
 - trattino secondo, dopo la parola *"abitazione"* è aggiunta la frase *"ubicata nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio"*;
- al punto 7):
 - capoverso primo, la parola *"solo"* è cancellata e dopo le parole *"contributo regionale"* è aggiunta la frase *"e, comunque, successivamente alla determinazione di attestazione di deposito del QTE finale."*;
 - capoverso settimo, dopo le parole *"somma da restituire"* è aggiunta la frase *"come comunicata dalla Regione o come presunta dall'operatore in virtù della Tabella dei prezzi massimi di cessione, nel caso di mancata comunicazione da parte della Regione entro 30 giorni"*;
 - -capoverso nono, dopo il punto 3, è inserito *"4. la dichiarazione di sussistenza del requisito di impossidenza come definito nell'allegato A, punto terzo, capoverso terzo, da parte dell'acquirente alla data di sottoscrizione del rogito"*;
 - capoverso decimo, dopo la parola *"competente"* è inserita la frase *"tramite trasmissione della ricevuta stampata successivamente alle 24 ore del versamento effettuato"*;

c) nel Modulo 1 dell'Allegato "A" alla determinazione G17592/2017:

- il Modulo 1 viene suddiviso in 2 parti “Mod.1” e “Mod. 1/A” (da compilarsi per ciascun alloggio) composti ciascuno di n. 2 pagine;
- alla pagina terza, al punto 1, la frase

“che la società _____ ha (barrare la casella di interesse e indicare il dato richiesto)

concesso in locazione con primo contratto stipulato in data _____ n. _____

assegnato in godimento o in locazione, con primo verbale C.d.A. in data _____

l'alloggio e le relative pertinenze, e che pertanto il medesimo è stato concesso in locazione da almeno 3 anni decorrenti comunque; dalla data di fine lavori avvenuta il _____”

è sostituita dalla frase

“che la società _____ ha concesso in locazione il primo alloggio dell'immobile, sito nella scala _____ interno _____ in data _____ e che, pertanto, sono decorsi almeno 3 anni, comunque dalla data di fine lavori avvenuta il _____ ed ha (barrare la casella di interesse e indicare il dato richiesto)

concesso in locazione con primo contratto stipulato in data _____ n. _____ l'alloggio di seguito specificato e le relative pertinenze;

assegnato in godimento o in locazione, con primo verbale C.d.A. in data _____ l'alloggio di seguito specificato e le relative pertinenze;”

d) nel Modulo 2 dell'Allegato “A” alla determinazione G17592/2017:

alla seconda pagina la frase

“(*) specificare: coniuge, convivente, figlio/a, nonno/a, nipote, padre/madre, zio/a; fratello/sorella; cugino/a, suocero/a; nuora/genero, cognato/a ecc....;”

è sostituita con la frase

“(*) specificare la relazione con il dichiarante con riferimento alla L.r. 12/99 art. 16: per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal solo locatario o assegnatario in locazione dell'alloggio, dal coniuge non separato legalmente e dai figli conviventi con il locatario, dal convivente more uxorio ovvero dai genitori nel caso che il locatario non sia coniugato e conviva con gli stessi. Nel caso di nubendi costituiscono nucleo familiare solo essi stessi”;

e) nell'Allegato “B” alla determinazione G17592/2017:

- al punto 1), capoverso terzo, punto 2):

- dopo la parola “obbligatoria” sono aggiunte le parole “coincidenti con la data di deposito o di ricevimento della PEC/raccomandata.”;

- alla lettera “n” della legenda, dopo le parole “numero di anni di locazione” è aggiunta la parola “effettivamente” e le parole “(minimo 3 anni)” sono cancellate;

- al punto 2), capoverso secondo, alla lettera “n” della legenda, le parole “(minimo 3 anni)” sono cancellate;

f) nel modello “Tabella per il calcolo del contributo da restituire” facente parte dell'Allegato “B”:

- alla settima riga dopo le parole “Contratto di locazione” sono aggiunte le parole “(data di decorrenza primo contratto di locazione dell'immobile minimo 3 anni)”;

- all'ottava riga dopo le parole “Decorrenza locazione” sono aggiunte le parole “(data primo contratto di locazione dell'alloggio)”;

- alla nona riga dopo le parole “Data di richiesta” sono aggiunte le parole “(data di presentazione della richiesta)”;

- alla decima riga dopo le parole “Superficie complessiva alloggio” è aggiunta la parola “(mq)”;

- alla dodicesima riga dopo la parola “*locazione*” è aggiunta la parola “*effettivamente*” e le parole “*(minimo 3 anni)*” sono cancellate;
- alla tredicesima riga dopo le parole “*da data*” sono aggiunte le parole “*decorrenza 1°*”
- alla diciannovesima riga il simbolo “**IB**” è sostituito con il simbolo “**I_(A-B)**”;
- sopra la prima riga è aggiunta una riga con la parola “*Operatore:*”;

RITENUTO, in seguito all’apporto delle modifiche e integrazioni sopra indicate, di dover sostituire l’Allegato “A” e l’Allegato “B” e la relativa modulistica di cui alla Determinazione G17592/2017, con l’Allegato “A rev.1”, l’Allegato “B rev.1” contenente i termini e le modalità per l’istanza di trasformazione del titolo di godimento da locazione a proprietà degli alloggi di edilizia agevolata e la relativa modulistica (“Mod.1 rev.1”, “Mod.1/A rev.1”, “Mod. 2 rev.1” e “Mod. 3”), facenti parte integrante della presente determinazione;

DETERMINA

in conformità con le premesse che si intendono integralmente richiamate,

1. di approvare ed apportare le seguenti modifiche e integrazioni alla Determinazione 18 dicembre 2017, n. G17592 concernente “*“Criteri per la modifica dei termini di locazione obbligatoria, al fine della trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati per gli interventi di edilizia agevolata, in attuazione dell’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche”. Modalità e termini per il rilascio dell’autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento*”
 - a) nel dispositivo della determinazione G17592/2017:
 - al punto 3, punto primo dell’elenco, dopo la parola “*Modulo 1*” sono aggiunte le parole “*/Modulo 1/A*”;
 - b) nell’Allegato “A” alla determinazione G17592/2017:
 - al punto 3, capoverso terzo dopo la parola “*abitazione,*” è aggiunta la frase “*ubicata nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell’ambito territoriale ove è localizzato l’alloggio*”;
 - al punto 6, capoverso primo, la frase “*L’istanza, per ciascun alloggio, prodotta su apposito modulo (Mod.1) deve:*” è sostituita dalla frase “*L’istanza prodotta su apposito modulo (Mod.1) e corredata di apposito modulo per ciascun alloggio (Mod.1/A) deve:*”
 - al punto 6), capoverso primo, punto secondo:
 - trattino primo, dopo le parole “*organo sociale*” è aggiunta la frase “*(che nel caso di cooperativa edilizia deve intendersi C.d.A.)*”;
 - trattino secondo, dopo la parola “*abitazione*” è aggiunta la frase “*ubicata nel comune o in uno dei comuni compresi nell’ambito territoriale ove è localizzato l’alloggio*”;
 - al punto 7):
 - capoverso primo, la parola “*solo*” è cancellata e dopo le parole “*contributo regionale*” è aggiunta la frase “*e, comunque, successivamente alla determinazione di attestazione di deposito del QTE finale.*”;
 - capoverso settimo, dopo le parole “*somma da restituire*” è aggiunta la frase “*come comunicata dalla Regione o come presunta dall’operatore in virtù della Tabella dei prezzi massimi di cessione, nel caso di mancata comunicazione da parte della Regione entro 30 giorni*”;

- capoverso nono, dopo il punto 3, è inserito “4. la dichiarazione di sussistenza del requisito di impossidenza come definito nell’allegato A, punto terzo, capoverso terzo, da parte dell’acquirente alla data di sottoscrizione del rogito”;
- capoverso decimo, dopo la parola “competente” è inserita la frase “tramite trasmissione della ricevuta stampata successivamente alle 24 ore del versamento effettuato”;

c) nel Modulo 1 dell’Allegato “A” alla determinazione G17592/2017:

- il Modulo 1 viene suddiviso in 2 parti “Mod.1” e “Mod. 1/A” (da compilarsi per ciascun alloggio) composti ciascuno di n. 2 pagine;
- alla pagina terza, al punto 1, la frase

“che la società _____ ha (barrare la casella di interesse e indicare il dato richiesto)

concesso in locazione con primo contratto stipulato in data _____ n. _____

assegnato in godimento o in locazione, con primo verbale C.d.A. in data _____

l’alloggio e le relative pertinenze, e che pertanto il medesimo è stato concesso in locazione da almeno 3 anni decorrenti comunque; dalla data di fine lavori avvenuta il _____”

è sostituita dalla frase

“che la società _____ ha concesso in locazione il primo alloggio dell’immobile, sito nella scala _____ interno _____ in data _____ e che, pertanto, sono decorsi almeno 3 anni, comunque dalla data di fine lavori avvenuta il _____ ed ha (barrare la casella di interesse e indicare il dato richiesto)

concesso in locazione con primo contratto stipulato in data _____ n. _____ l’alloggio di seguito specificato e le relative pertinenze;

assegnato in godimento o in locazione, con primo verbale C.d.A. in data _____ l’alloggio di seguito specificato e le relative pertinenze;”

d) nel Modulo 2 dell’Allegato “A” alla determinazione G17592/2017:

alla seconda pagina la frase

“(*) specificare: coniuge, convivente, figlio/a, nonno/a, nipote, padre/madre, zio/a; fratello/sorella; cugino/a, suocero/a; nuora/genero, cognato/a ecc....;”

è sostituita con la frase

“(*) specificare la relazione con il dichiarante con riferimento alla L.r. 12/99 art. 16: per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal solo locatario o assegnatario in locazione dell’alloggio, dal coniuge non separato legalmente e dai figli conviventi con il locatario, dal convivente more uxorio ovvero dai genitori nel caso che il locatario non sia coniugato e conviva con gli stessi. Nel caso di nubendi costituiscono nucleo familiare solo essi stessi”;

e) nell’Allegato “B” alla determinazione G17592/2017:

- al punto 1), capoverso terzo, punto 2):
 - dopo la parola “obbligatoria” sono aggiunte le parole “coincidenti con la data di deposito o di ricevimento della PEC/raccomandata.”;
 - alla lettera “n” della legenda, dopo le parole “numero di anni di locazione” è aggiunta la parola “effettivamente” e le parole “(minimo 3 anni)” sono cancellate;
- al punto 2), capoverso secondo, alla lettera “n” della legenda, le parole “(minimo 3 anni)” sono cancellate;

f) nel modello “Tabella per il calcolo del contributo da restituire” facente parte dell’Allegato “B”:

- alla settima riga dopo le parole “Contratto di locazione” sono aggiunte le parole “(data di decorrenza primo contratto di locazione dell’immobile minimo 3 anni)”;

- all'ottava riga dopo le parole "*Decorrenza locazione*" sono aggiunte le parole "*(data primo contratto di locazione dell'alloggio)*";
- alla nona riga dopo le parole "*Data di richiesta*" sono aggiunte le parole "*(data di presentazione della richiesta)*";
- alla decima riga dopo le parole "*Superficie complessiva alloggio*" è aggiunta la parola "*(mq)*";
- alla dodicesima riga dopo la parola "*locazione*" è aggiunta la parola "*effettivamente*" e le parole "*(minimo 3 anni)*" sono cancellate;
- alla tredicesima riga dopo le parole "*da data*" sono aggiunte le parole "*decorrenza 1°*";
- alla diciannovesima riga il simbolo "**IB**" è sostituito con il simbolo "**I_(A-B)**";
- sopra la prima riga è aggiunta una riga con la parola "*Operatore:*";

2. di sostituire l'Allegato "A" e l'Allegato "B" e la relativa modulistica di cui alla Determinazione G17592/2017, con l'Allegato "A rev.1", l'Allegato "B rev.1" contenente i termini e le modalità per l'istanza di trasformazione del titolo di godimento da locazione a proprietà degli alloggi di edilizia agevolata e la relativa modulistica ("Mod.1 rev.1", "Mod.1/A rev.1", "Mod. 2 rev.1" e "Mod. 3"), facenti parte integrante della presente determinazione;

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale amministrativo regionale del Lazio nel termine di giorni sessanta dalla pubblicazione, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni centoventi.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito istituzionale della Regione Lazio.

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti