

LINEE DI INDIRIZZO AGLI ENTI GESTORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI DI GESTIONE DELLA LOCAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 66 DELLA L. R. N. 9/2017 (ART. 9, COMMA 4 TER DEL REGOLAMENTO REGIONALE 2/2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI).

1. PREMESSA

Le presenti Linee di indirizzo sono destinate agli Enti gestori di edilizia residenziale pubblica che intendono elaborare piani di gestione della locazione dei propri immobili in deroga alla normativa vigente, ai sensi del comma 66 dell'art. 17 della l.r. 9/2017.

2. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Possono essere oggetto dei piani di gestione della locazione di cui all'art. 17, comma 66 della L.R. n. 9/2017 gli alloggi disponibili del patrimonio immobiliare dell'Ente situati in condomini regolarmente costituiti (condomini c.d. "misti"), ivi compresi gli alloggi disponibili inseriti in precedenti programmi di alienazione per i quali la procedura di vendita non si è conclusa. Sono, invece, esclusi dai predetti piani, gli alloggi inseriti nei programmi di alienazione di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015, adottati per favorire la dismissione degli alloggi situati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50%.

3. REQUISITI DI ACCESSO E DI PERMANENZA NEGLI ALLOGGI INSERITI NEI PIANI DI GESTIONE DELLA LOCAZIONE

Requisiti generali

L'assegnazione degli alloggi inseriti nei piani di gestione della locazione predisposti ai sensi dell'art. 17, comma 66 della L.R. n. 9/2017 e dell'art. 9, comma 4 ter del regolamento regionale n. 2/2000 avviene mediante apposito bando pubblico al quale possono accedere i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea o di altro stato non aderente all'Unione europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento od esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nel territorio della Regione Lazio;
- c) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a quello della terza fascia previsto per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata;
- d) non essere titolari di un diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in un comune della provincia nel cui territorio è localizzato l'alloggio;

Riserva di alloggi a favore di particolari categorie sociali

Una percentuale non superiore al 20 per cento degli alloggi inseriti nei piani può essere riservata mediante il bando ai soggetti che, fermo il possesso dei sopraelencati requisiti generali, appartengono alle seguenti categorie, non in ordine di priorità:

- a) nuclei familiari con presenza di anziani di oltre 65 anni di età;
- b) giovani coppie conviventi di età non superiore a 35 anni ciascuno;
- c) soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio di un'abitazione per cause diverse dalla morosità;
- d) nuclei familiari comprendenti soggetti affetti da disabilità permanente con una percentuale di invalidità non inferiore al 65%;
- e) soggetti che devono lasciare l'abitazione coniugale a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio, di cessazione degli effetti del matrimonio;
- f) appartenenti al comparto di sicurezza, intendendosi come tali gli appartenenti alle Forze Armate, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato, ai Corpi dei Vigili del Fuoco e della Polizia Municipale

4. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEL PREZZO DI CESSIONE

CANONI DI LOCAZIONE

Il canone di locazione degli alloggi caratterizzati da particolare pregio inseriti nel piano e destinati alla locazione con patto di futura vendita è determinato dall'Ente gestore sulla base del valore OMI aggiornato previsto per la locazione di analoga tipologia di alloggio, anche in considerazione dello stato conservativo dell'alloggio. Ai fini della determinazione del canone di locazione, per tali alloggi, l'Ente gestore può apportare al valore OMI abbattimenti da un minimo del 20% fino ad un massimo del 50% in ragione di diverse fasce di reddito e in ragione della durata della locazione.

Per alloggi non caratterizzati da particolare pregio, l'Ente Gestore può determinare il canone di locazione alternativamente:

- a) come canone calmierato calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 6 del regolamento regionale 28 dicembre 2012, n. 18
- b) come canone sostenibile determinato nella misura non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (*Patti territoriali*), conformemente a quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del decreto del Ministero delle Infrastrutture 26 marzo 2008 "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile".

I canoni di locazione per ciascun alloggio così determinati devono essere riportati nel piano.

PREZZI DI CESSIONE

Per gli alloggi caratterizzati da particolare pregio inseriti nel piano e destinati alla locazione con patto di futura vendita, il prezzo di cessione è determinato dagli enti gestori sulla base dei valori OMI come disciplinato dall'art. 48bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27.

Per gli alloggi locati con canone calmierato o con canone sostenibile, il prezzo di cessione è determinato secondo le disposizioni dell'art. 8 del r.r. n. 18/2012.

I prezzi di cessione per ciascun alloggio così determinati devono essere riportati nel piano.

Ai sensi dell'art. 9, comma 4 sexsies del regolamento regionale n. 2/2002 il prezzo di vendita può essere parzialmente o integralmente pagato dai canoni di locazione corrisposti, fermo restando il pagamento del saldo a carico dell'acquirente.

I proventi derivanti dalle alienazioni sono reinvestiti secondo quanto previsto dalla DGR 410/2015.

5. DURATA MINIMA DELLA LOCAZIONE

Per gli alloggi caratterizzati da particolare pregio la durata minima della locazione, con patto di futura vendita, è fissata in otto anni conformemente a quanto previsto dall'art. 10, comma 6 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015) convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80.

Per gli alloggi locati a canone calmierato la durata minima della locazione è di quindici anni in conformità a quanto disposto dall'art. 2 del r.r. n. 18/2012.

Per gli alloggi locati a canone sostenibile la durata minima della locazione è non inferiore a 25 anni a quanto disposto dall'art. 6, comma 4, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 26 marzo 2008 "*Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*".

6. COMUNICAZIONE DEI PIANI DI LOCAZIONE

Gli enti gestori di edilizia residenziale sociale sono tenuti a comunicare alla Direzione regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica dei piani di gestione delle locazioni dei propri immobili, predisposti ai sensi del comma 66 dell'art. 17 della l.r. 9/2017, entro dieci giorni dalla loro adozione, al fine di esprimere formalmente il parere, previa istruttoria.

Gli Enti gestori possono avviare le procedure relative alla pubblicazione dei bandi per l'assegnazione in locazione degli alloggi inseriti nei piani, decorsi almeno quarantacinque giorni dalla trasmissione del piano alla Regione, in mancanza del parere di cui al punto precedente.

Il piano con i relativi canoni di locazione è aggiornato con cadenza annuale.