

Criteria di attuazione dell'art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato dall' art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85

“Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi”.

I. PRINCIPI GENERALI PER LA VENDITA O LA LOCAZIONE.

- I.1 Gli alloggi fruente di contributo regionale possono riguardare le seguenti tipologie:
- alloggi originariamente destinati alla proprietà;
 - alloggi originariamente destinati alla locazione per i quali è decorso il termine di vincolo alla locazione come determinato dai singoli Bandi di concessione del contributo;
 - alloggi originariamente destinati alla locazione e oggetto di atti di trasferimento a termine differito di cui all'art. 9 della l. 179/92 per i quali è decorso il termine di vincolo alla locazione come determinato dai singoli Bandi di concessione del contributo;
 - alloggi originariamente assegnati ai soci in uso e godimento da parte di cooperativa a proprietà indivisa trasformati poi in proprietà divisa (individuale) ai sensi dell'art. 18 della L. 179/199.
- I.2 In tutti i casi di subentro, per vendita o locazione, il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso (ex art. 20, comma 2 della Legge n. 179/1992). Decorso cinque anni (*regime ordinario*), come determinati al successivo paragrafo 3, gli alloggi stessi possono essere venduti o locati senza la preventiva autorizzazione della Regione Lazio.
- I.3 Gli alloggi di edilizia agevolata possono essere venduti o locati nei primi cinque anni (*regime anticipato*) decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto, ovvero dall'atto notarile di acquisizione della titolarità dell'alloggio, previa “autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata” della Regione Lazio, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi riguardanti uno o più componenti del nucleo familiare che occupano l'alloggio di edilizia agevolata (ex art. 20 comma 1, Legge n. 179/1992), come tassativamente indicati al paragrafo 5.1.

2. DEFINIZIONI

- 2.1 **Donazione**: ai fini del presente provvedimento la donazione è equiparata alla vendita;
- 2.2 **Soggetto proprietario**: soggetto (o soggetti in caso di comproprietà) che ha la piena disponibilità a titolo di proprietà (dominicale) dell'alloggio;
- 2.3 **Assegnazione (solo in caso di cooperative)**: si intende l'atto di assegnazione da parte della cooperativa in proprietà individuale dell'alloggio;
- 2.4 **Alloggio di edilizia agevolata**: è l'alloggio per la cui realizzazione, acquisto, recupero o ristrutturazione, è stato concesso un finanziamento pubblico avente la seguente forma:
- a) **contributo in conto interessi**: che comporta la diminuzione dell'ammontare degli interessi da corrispondere sul mutuo contratto per l'acquisto;

b) contributo in conto capitale: che comporta la riduzione del prezzo di acquisto dell'alloggio.

2.5 **Alloggio idoneo**: come definito dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 (DM Infrastrutture), *“alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina.”* ed avente le caratteristiche indicate dal Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975;

2.6 **Nucleo familiare** ai fini del presente provvedimento si intende la famiglia anagrafica come definita dall'art. 4 del D.P.R. 223/1989 *“un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela (curatela – amministrazione di sostegno) o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune”* riferito all'acquirente o assegnatario dell'alloggio.

3. DEFINIZIONE DELLA DECORRENZA DEL TERMINE DI INALIENABILITÀ QUINQUENNALE

Secondo le diverse tipologie di alloggio di cui al paragrafo 1.1, la decorrenza del termine di inalienabilità quinquennale è così individuata:

3.1 Alloggi originariamente destinati alla proprietà:

- per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione, dalla data di sottoscrizione del rogito notarile oppure di registrazione in caso di scrittura privata autenticata, oppure al pagamento, regolarmente certificato dall'istituto di credito, delle rate di mutuo per un quinquennio;
- per gli alloggi di cooperative edilizie e loro consorzi, dalla data di sottoscrizione dell'atto di assegnazione dell'alloggio;
- per gli alloggi costruiti o recuperati mediante mutuo agevolato individuale dalla data di sottoscrizione dell'ultimazione lavori;
- per gli alloggi acquistati con mutuo agevolato individuale, dalla data di sottoscrizione del rogito notarile oppure di registrazione della scrittura privata autenticata;

3.2 Alloggi originariamente destinati alla locazione e acquistati al termine del periodo di vincolo locatizio ovvero a seguito di modifica del titolo di godimento (DGR 301/2017):

- per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione, dalla data di sottoscrizione del rogito notarile oppure di registrazione in caso di scrittura privata autenticata;
- per gli alloggi di cooperative edilizie e loro consorzi, dalla data di sottoscrizione dell'atto pubblico di assegnazione in proprietà;

Per le suddette tipologie di alloggi i “gravi motivi” si intendono “sopravvenuti” se verificatisi successivamente alla data di decorrenza del periodo di inalienabilità come sopra individuata.

3.3 Alloggi originariamente destinati alla locazione che sono stati oggetto di atti di trasferimento a termine differito di cui all'art. 9 della L. 179/92 realizzati da imprese di costruzione o da cooperative edilizie e loro consorziate: dalla data del trasferimento effettivo dell'alloggio come indicato nell'atto a termine differito.

Per quest'ultima tipologia di alloggio i "gravi motivi" possono essersi verificati anche durante il periodo di locazione obbligatoria, sempreché la richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata sia successiva alla data di trasferimento effettivo dell'alloggio.

3.4 Alloggi originariamente assegnati in uso e godimento da cooperativa a proprietà indivisa trasformati poi in proprietà individuale (divisa) ai sensi dell'art. 18 della L. 179/1992: alla data di sottoscrizione dell'atto di assegnazione in proprietà individuale dell'alloggio, ovvero decorsi cinque anni dalla data di entrata in ammortamento del mutuo, intestato alla Cooperativa ma spettante al socio richiedente l'autorizzazione, riferita al pagamento delle quote individuali di prestito.

4 REQUISITI SOGGETTIVI DEI NUOVI ACQUIRENTI O LOCATARI – OBBLIGHI E CONDIZIONI

a) **Regime ordinario (paragrafo 1.2):**

- In caso di vendita: se l'acquirente è in possesso dei requisiti soggettivi, vigenti al momento del subentro, mantiene il diritto alla fruizione del contributo. Altrimenti dovrà provvedere alla restituzione del contributo oggetto d'originaria erogazione, al primo acquirente/assegnatario;
- In caso di locazione: l'alloggio deve essere sempre locato a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dai relativi Bandi ed il proprietario conserva la piena titolarità del contributo originariamente concesso. Il contratto di locazione dovrà essere regolarmente registrato.

b) **Regime anticipato (paragrafo 1.3):** È fatto espressamente divieto di vendere o locale a soggetti sprovvisti dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro fino al decorso del termine di inalienabilità quinquennale come disciplinato dal paragrafo 3.

5 REGIME ANTICIPATO: CRITERI DI ATTUAZIONE

5.1 DEFINIZIONE DEI GRAVI E SOPRAVVENUTI MOTIVI

Costituiscono gravi e sopravvenuti motivi per la presentazione della richiesta di autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia residenziale agevolata le seguenti cause tassativamente individuate:

- a) Trasferimento della residenza per motivi di lavoro, in un comune distante non meno di 90 km (calcolati sulla base al calcolo Kilometrico di Google Maps per il percorso più breve) da quello in cui è sito l'alloggio;
- b) Stato di salute tale da non consentire la fruizione dell'alloggio (da parte di almeno uno dei componenti del "nucleo familiare");
- c) Riduzione del reddito del "nucleo familiare" (con incidenza della rata di mutuo in misura superiore al 30% del reddito del "nucleo familiare");
- d) Variazione del numero dei componenti del "nucleo familiare" che renda inadeguato l'alloggio (Inadeguatezza dell'alloggio);

- e) Perdita del posto di lavoro da parte del “soggetto proprietario” dell'alloggio;
- f) Separazione dei coniugi - o cessazione della convivenza - comproprietari, con indisponibilità di entrambi a mantenerne la titolarità dell'alloggio;
- g) Successione ereditaria (quando gli eredi sono più di uno);
- h) Ricongiungimento del nucleo familiare;
- i) Necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria ad un familiare con handicap con connotazioni di gravità.

5.2 DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO

5.2.1 In caso di vendita dell'alloggio a soggetti, per i quali sia stato accertato il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dai relativi Bandi, il contributo è trasferito a questi ultimi secondo i seguenti criteri:

- a) contributo in conto interessi: la misura dell'agevolazione è determinata in ragione della fascia di reddito cui risulta appartenere il nuovo acquirente e, in ogni caso, non può essere superiore a quella originariamente concessa al soggetto venditore;
- b) contributo in conto capitale: il prezzo di cessione di cui al paragrafo 6 è ridotto del contributo originariamente erogato.

5.2.2 In caso di locazione dell'alloggio a soggetti, per i quali sia stato accertato il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dai relativi Bandi, il proprietario conserva la piena titolarità del contributo originariamente concesso.

5.3 VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE REGIONALE

L'autorizzazione alla vendita o alla locazione anticipata ha durata di un anno decorrente dalla data del relativo provvedimento. Decorso tale termine, senza che vi sia stata alcuna vendita anticipata o locazione, deve essere richiesto il rinnovo del titolo autorizzatorio.

6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE/CANONE DI LOCAZIONE

- Se l'acquirente possiede i requisiti soggettivi: il prezzo di cessione dell'alloggio non deve superare quello “MASSIMO” al netto del contributo regionale concesso, come determinato dal Comune, con riferimento alle Tabelle del Prezzo Massimo di Cessione (PMC), che deve essere assoggettato a rivalutazione secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con l'Operatore per la realizzazione dell'intervento oggetto del contributo;
- Se il locatario possiede i requisiti soggettivi: il canone di locazione, nel caso che sia disciplinata la locazione, deve essere un “canone agevolato”, ed è determinato nel rispetto della legge di finanziamento e del relativo bando, ovvero deve essere determinato secondo le disposizioni dell'art. 2 comma 3 della L. 431/1998 (c.d. *Canone concordato*).
- Se l'acquirente/locatario non possiede i requisiti soggettivi: per la determinazione del prezzo di cessione si applica quanto previsto dalla legge n. 136 del 17.12.2018 (di conversione, con

modificazioni, del D.L. n. 119 del 23.10.2018), ove l'art. 25-undecies sostituisce integralmente il comma 49 bis e introduce il comma 49 quater dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii.

7 OBBLIGO DELLA TRASMISSIONE DELLE INFORMAZIONI

Tutti i soggetti destinatari del presente provvedimento devono comunicare, agli Uffici Regionali competenti in materia di Edilizia residenziale agevolata, la cessazione, modifica o acquisizione del titolo di disponibilità dell'alloggio di cui al paragrafo 1.1. La mancata comunicazione determina la decadenza dei benefici attribuiti.

8 NORME TRANSITORIE

Le disposizioni del presente provvedimento si applicano alle richieste pervenute successivamente alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Le richieste non conformi a quanto disposto dal presente allegato saranno restituite per una nuova presentazione.

9. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO

Le modalità di attuazione del presente provvedimento e la relativa modulistica saranno oggetto di specifica determinazione del Direttore Regionale competente in materia di Edilizia agevolata.