



Oggetto: Programmi di Edilizia Residenziale Agevolata – Integrazioni alla DGR n. 489/2006 concernente *"Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi d'edilizia residenziale fruente dei contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al Decreto Ministero 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 A.T.E.R."* e alla DGR n. 710/2005, concernente *"Direzione 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. Modifica DGR n. 3747"*.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTI

lo Statuto della Regione Lazio;

la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 *"Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale"* e successive modifiche ed integrazioni;

il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 *"Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale"* e successive modificazioni e integrazioni";

la Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i., *"Norme per l'edilizia residenziale"*;

la Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e s.m.i., *"Norme per l'edilizia residenziale pubblica"*;

la Legge 4 dicembre 1993 n. 493, *"Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 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"*;

la Legge regionale 6 agosto 1999 n. 12 e s.m.i. *"Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica"*;

la legge 8 febbraio 2001, n. 21 *"Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione"*, ed in particolare l'articolo 3 *"Programma sperimentale per la riduzione del disagio abitativo"*;

il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n. 2523 concernente *"il programma sperimentale di edilizia residenziale, denominato "20.000 abitazioni in affitto"*;

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"*;

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"*;

la Deliberazione della Giunta regionale 3 ottobre 2003, n. 952 *"Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n° 2523 del 27.12.2001 - Programma sperimentale di Edilizia"*

*Residenziale, denominato "20.000 alloggi in affitto" - Individuazione degli interventi ammissibili a finanziamento - PIANO OPERATIVO REGIONALE";*

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";*

la Deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2005, n. 710, *"Direzione 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. Modifica DGR n. 3747";*

la Deliberazione della Giunta regionale 3 agosto 2006, n. 489, *"Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi d'edilizia residenziale fruente dei contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture 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 A.T.E.R.";*

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";*

#### PREMESSO CHE

l'articolo 3 della L. n. 21/2001, promuove un programma sperimentale finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi da destinare alla locazione a canone convenzionato di cui all'articolo 2, comma 3, della L. n. 431/1998;

con il D.M. n. 2523/2001, recante il "Programma sperimentale" denominato "20.000 abitazioni in affitto", sono state definite le modalità di applicazione ed erogazione dei finanziamenti;

con DGR n. 527/2003 la Regione ha approvato il Bando di concorso per la predisposizione del Piano Operativo Regionale, indirizzato a Imprese Edilizie, Cooperative e loro consorzi, Comuni e A.T.E.R., per accedere a finanziamento di Edilizia Agevolata finalizzato alla costruzione di alloggi da cedere in locazione per 8 anni, 15 anni o in locazione permanente;

con la DGR n. 1012/2004 e la DGR n. 136/2005 sono stati individuati gli operatori ammessi a finanziamento di cui al suddetto Bando approvato con DGR n. 527/2003;

con DGR n. 489/2006 la Regione Lazio ha emanato apposite Direttive per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale fruente dei contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al predetto D.M. n. 2523/2001 da attuarsi da cooperative edilizie, imprese di costruzioni e relativi consorzi, da comuni e A.T.E.R.;

parimenti con DGR n. 2036/2000, la Regione ha approvato i bandi di concorso riferiti distintamente al Comune di Roma e alle Province per l'assegnazione di contributi ai sensi dell'articolo 8 della L. n. 179/1992 e dell'articolo 9 della L. n. 493/1993;

con DGR n. 710/2005, la Regione Lazio ha quindi determinato le direttive e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi di cui alla DGR 2036/2000;

ATTESO CHE le direttive, approvate con le citate deliberazioni di Giunta regionale, relativamente alla determinazione delle modalità di erogazione dei finanziamenti riferiti alla realizzazione dei programmi di edilizia agevolata, di cui alla L. n. 179/1992 e alla L. n. 493/1993, riconoscono unicamente nell'operatore, attuatore del programma edilizio (impresa/cooperativa), il soggetto al quale erogare la quota finale del contributo assegnato, a seguito della trasmissione della documentazione:

- a) per quanto attiene il programma di edilizia residenziale di cui al D.M. n. 2523/2001 "20.000 abitazioni in affitto" quella prevista dalle Direttive riportate all'allegato A), articolo 10 punto c) relativa al "Provvedimento definitivo di concessione ed erogazione a saldo" della DGR n. 489/2006;
- b) per quanto attiene ai programmi di edilizia agevolata di cui alla L. n. 179/1992 e alla L. n. 493/1993 quella prevista dalle Direttive riportate all'allegato A), articolo 9 punto A.3 lettera c) della DGR n. 710/2005;

#### ATTESO ALTRESÌ

che l'articolo 2 comma 4 del D.M. n. 2523/2001 "20.000 abitazioni in affitto" consente "La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente decreto, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto";

che le disposizioni di cui alla DGR n. 301/2017 favoriscono gli inquilini/locatari nell'acquisto degli alloggi prima della scadenza del vincolo alla locazione obbligatoria consentendo, con apposito atto amministrativo di approvazione, la modifica dei termini di locazione obbligatoria ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2, commi 134 bis, 134ter e 134quater della L.R. n. 7/2014;

#### CONSIDERATO CHE

i competenti Uffici della Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, nell'ambito della gestione dei bandi per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata per la locazione a termine o permanente, hanno rilevato diverse situazioni generate dalla errata interpretazione e applicazione, da parte degli operatori, delle direttive disciplinanti le modalità di gestione del finanziamento assegnato, nonché della disciplina dettata dalla DGR n. 301/2017 per la vendita anticipata degli alloggi, che producono problematiche nella erogazione della quota finale a saldo del finanziamento stesso;

tra le situazioni rilevate che determinano difficoltà nella erogazione agli operatori delle risorse stanziare per la realizzazione dei programmi si evidenziano:

- la mancata stipula delle garanzie fidejussorie da parte degli operatori che non ha consentito alla Regione di erogare la quota di finanziamento in conformità alle direttive concernenti la gestione del finanziamento e le modalità di erogazione;
- la non conforme applicazione dell'articolo 2, comma 4 del D.M. n. 2523/2001 che consente la cessione a terzi degli alloggi prima della scadenza del vincolo alla locazione;
- la non conforme applicazione da parte degli operatori delle disposizioni di cui alla DGR n. 301/2017, che consentono la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento permanente e a termine, consentita esclusivamente a favore dei nuclei familiari che li abitano, in titolo di proprietà;

- il mutamento di finalità sociale dell'operatore anteriormente alla liquidazione del saldo del contributo da parte della Regione;

le situazioni indicate, verificate nel corso della gestione dei programmi di realizzazione, non consentono l'erogazione della quota finale del finanziamento previsto e comportano, di fatto, nocumento ai soci/assegnatari degli alloggi che quindi rischiano di vedere inficiato il diritto all'abitazione;

PERALTRO relativamente ai programmi di realizzazione di interventi di edilizia residenziale agevolata in corso di esecuzione riferiti al bando di cui alla DGR 2036/2000 e al bando di cui alla DGR 527/2003 "*programma sperimentale 20.000 alloggi in affitto*", sono rilevabili diverse problematiche derivanti:

- da pregresse situazioni derivanti dalla errata definizione dei prezzi massimi di cessione;
- da pendenza di procedure concorsuali nei confronti degli operatori ammessi a contribuzione pubblica;
- da pendenza di procedure esecutive immobiliari nei confronti degli operatori ammessi a contribuzione e dei locatari degli alloggi di edilizia residenziale;
- dall'attivazione di procedure di sfratto degli inquilini, locatari degli alloggi di edilizia residenziale;

PERTANTO la evidenza di tali problematiche comporta la necessità da parte della Regione di predisporre adeguate azioni da porre in essere tanto per la tutela dei finanziamenti pubblici, tanto per la tutela del diritto all'abitazione da parte delle categorie titolate all'assegnazione in proprietà degli alloggi in edilizia agevolata;

#### CONSIDERATO CHE

è ormai consolidata la posizione della giurisprudenza (sentenza 16 settembre 2015 n. 18135 della Corte di Cassazione Sezioni Unite) che considera il contributo pubblico previsto nell'ambito dell'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata in favore del cittadino, fruitore finale del bene in qualità di acquirente o di locatario dell'alloggio, e non del soggetto realizzatore e, pertanto, il contributo pubblico costituisce aiuto a soddisfare il diritto all'abitazione dei cittadini meno abbienti in possesso dei relativi requisiti soggettivi e reddituali;

è necessario, quindi, proporre interventi atti ad evitare il ripetersi delle problematiche che oggi costituiscono elemento di grande difficoltà e tensione sociale e che procurano nocumento agli operatori ma soprattutto ai cittadini nella soddisfazione del diritto all'abitazione;

EVIDENZIATO che, l'articolo 9 del predetto allegato A) alla Deliberazione 489/2006 e l'articolo 9 dell'allegato A) alla deliberazione n. 710/2005, indicano le procedure di finanziamento che prevedono l'erogazione dei provvedimenti provvisori e definitivi di concessione dei contributi in favore dell'operatore realizzatore dell'intervento;

CONSIDERATO opportuno, anche al fine di un chiaro e corretto utilizzo del contributo pubblico, all'accertamento del verificarsi delle situazioni che comportano l'impossibilità alla erogazione della quota finale del contributo all'operatore, che la Regione preveda la possibilità di erogare tale sostegno economico direttamente ai cittadini, in qualità di assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzati, previa approvazione del provvedimento finale del contributo e delega all'incasso prevista dall'operatore;

PRESO ATTO, pertanto che la procedura di liquidazione direttamente ai fruitori finali (acquirenti) è realmente più coerente ed efficace con il fine dell'edilizia agevolata;

RITENUTO di apportare le seguenti integrazioni alle Direttive di cui alla Deliberazione n. 489/2006 e alla deliberazione n. 710/2005, introducendo all'articolo 9, allegato A) della DGR n. 489/2006 e all'articolo 9, allegato A) della DGR n. 710/2005 un ultimo capoverso:

*“ferma la documentazione da trasmettere da parte dell'operatore attestante la conclusione dell'intervento, la Regione erogherà la quota finale del finanziamento o il totale del finanziamento stesso nel caso non siano erogate rate in acconto, direttamente ai fruitori finali già proprietari dell'alloggio (per i quali si sia già concretizzato il trasferimento del bene), nei seguenti casi:*

- *mancata stipula delle garanzie fidejussorie da parte degli operatori che non consente alla Regione di erogare la quota di finanziamento in conformità alle direttive concernenti la gestione del finanziamento e le modalità di erogazione;*
- *non conforme applicazione dell'articolo 2 comma 4 del D.M. n. 2523/2001 che consente la cessione a terzi degli alloggi prima della scadenza del vincolo alla locazione;*
- *non conforme applicazione da parte degli operatori delle disposizioni di cui alla DGR n. 301/2017, che consentono la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento permanente e a termine in titolo di proprietà;*
- *mutamento di finalità dell'operatore anteriormente alla liquidazione del saldo del contributo da parte della Regione”;*

RIBADITO che la previsione della erogazione in favore degli acquirenti degli alloggi realizzati comporta il raggiungimento della finalità del finanziamento;

ATTESO CHE la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio della Regione Lazio;

## DELIBERA

1. di integrare le Direttive di cui alla Deliberazione n. 489/2006 e alla deliberazione n. 710/2005, introducendo all'articolo 9, allegato A) della DGR n. 489/2006 e all'articolo 9, allegato A) della DGR n. 710/2005 un ultimo capoverso:

*“ferma la documentazione da trasmettere da parte dell'operatore attestante la conclusione dell'intervento, la Regione erogherà la quota finale del finanziamento o il totale del finanziamento stesso nel caso non siano erogate rate in acconto, direttamente ai fruitori finali già proprietari dell'alloggio (per i quali si sia già concretizzato il trasferimento del bene), nei seguenti casi:*

- *mancata stipula delle garanzie fidejussorie da parte degli operatori che non consente alla Regione di erogare la quota di finanziamento in conformità alle direttive concernenti la gestione del finanziamento e le modalità di erogazione;*
- *non conforme applicazione dell'articolo 2 comma 4 del D.M. n. 2523/2001 che consente la cessione a terzi degli alloggi prima della scadenza del vincolo alla locazione;*
- *non conforme applicazione da parte degli operatori delle disposizioni di cui alla DGR n. 301/2017, che consentono la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento permanente e a termine in titolo di proprietà;*

*- mutamento di finalità dell'operatore anteriormente alla liquidazione del saldo del contributo da parte della Regione.”;*

2. di stabilire che la liquidazione del finanziamento, per la quota della rata finale o per il totale del finanziamento, nel caso non siano state erogate rate in acconto, sarà effettuata direttamente dalla Regione Lazio in favore al singolo fruitore, per un importo proporzionalmente rapportato ai dati metrici ed economici individuati nel QTE finale e a seguito dell'emissione del Provvedimento Definitivo del Contributo da parte della Regione. L'operatore unitamente alla richiesta di liquidazione ai fruitori dovrà trasmettere a tal fine una delega all'incasso per cassa ad altra persona.

Con specifico provvedimento il Direttore della Direzione per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica determinerà le modalità di predisposizione delle liquidazioni direttamente a beneficio dei fruitori finali in luogo degli operatori.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni 120 (centoventi).

La presente deliberazione sarà pubblicata sul sito internet [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it) e sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

*Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*