

D.P.Reg. 13 aprile 2004, n. 0119/Pres. ⁽¹⁾.

Regolamento di esecuzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 6/2003 concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata. Approvazione.

(1) Pubblicato nel B.U. Friuli-Venezia Giulia 19 maggio 2004, n. 20, suppl. straord. n. 7.

Il Presidente

Premesso che l'*articolo 3 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6* recante «Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica» individua quali interventi di edilizia sovvenzionata quelli attuati dalle ATER e diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare alla locazione a favore della generalità dei cittadini;

Visto l'articolo 12 della sopra citata *legge regionale n. 6/2003* che dispone, tra l'altro, la predeterminazione con regolamento, previa acquisizione del parere vincolante della Commissione consiliare competente, dei requisiti dei beneficiari, della definizione del patrimonio immobiliare di edilizia sovvenzionata, dei criteri per l'attribuzione degli alloggi e di determinazione del canone di locazione, delle regole per il cambio di alloggio e per i subentri, delle modalità di alienazione degli alloggi ed i criteri di determinazione del relativo prezzo;

Vista la Delib.G.R. 28 marzo 2003, n. 806 con la quale è stata autorizzata, tra l'altro, la presentazione del regolamento in materia di edilizia sovvenzionata alla IV Commissione consiliare per l'acquisizione del relativo parere;

Dato atto che, ai sensi del citato *articolo 12 della legge regionale n. 6/2003*, la IV Commissione consiliare ha espresso parere favorevole sul regolamento in argomento nelle sedute del 14 aprile 2003, giusta comunicazione di data 14 aprile 2003, prot. 11/2409-03, e del 10 febbraio 2004, giusta comunicazione di data 17 febbraio 2004, prot. 11/1311-04;

Atteso che con Delib.G.R. 23 maggio 2003, n. 1584 si è dato atto che i regolamenti relativi alla *legge regionale n. 6/2003* vanno adottati unitariamente dopo la conclusione del loro iter procedurale, al fine di assicurare certezza normativa, tenuto conto che le leggi abrogate con l'entrata in vigore dei regolamenti stessi disciplinano congiuntamente vari settori dell'edilizia;

Ritenuto di adottare il «Regolamento di esecuzione dell'*articolo 3 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6* concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata»;

Su conforme Delib.G.R. 5 marzo 2004, n. 498;

Dato atto che la IV Commissione consiliare è stata informata nella seduta del 6 aprile 2004 della conclusione dell'iter istruttorio e procedurale dei regolamenti relativi alla *legge regionale n. 6/2003*, allegati alla comunicazione stessa, tra cui quello relativo all'edilizia sovvenzionata;

Visto l'articolo 42 dello Statuto regionale;

Decreta

È approvato il «Regolamento di esecuzione dell'*articolo 3 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6* concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata», nel testo allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale.

Allegato A

Regolamento di esecuzione dell'*articolo 3 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6* concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata

Capo I - Oggetto e finalità

Articolo 1

Oggetto e finalità.

1. Il presente regolamento stabilisce le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata così come definita dall'*articolo 3 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6* (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica), nonché i criteri e le modalità per la concessione dei finanziamenti dei relativi interventi costruttivi e di manutenzione.

2. Il patrimonio immobiliare di edilizia sovvenzionata è costituito da:

a) gli alloggi di proprietà delle ATER e degli Enti locali, realizzati ed acquisiti per le finalità dell'edilizia sovvenzionata;

b) gli alloggi di altri soggetti direttamente gestiti o affidati in gestione alle ATER mediante apposita convenzione, per il perseguimento delle finalità dell'edilizia sovvenzionata.

Capo II - Beneficiari

Articolo 2

Requisiti dei beneficiari.

1. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata gli aspiranti inquilini delle ATER devono possedere i seguenti requisiti:

a) avere cittadinanza italiana o di uno stato membro della Unione europea ovvero, nel caso di cittadini extracomunitari, soddisfare i requisiti previsti dalla vigente legislazione concernente la disciplina dell'immigrazione e le norme sulla condizione dello straniero;

b) essere residenti, ovvero prestare attività lavorativa in regione, ovvero essere emigrati. Sono parificati ai residenti nel comune di nascita coloro che sono nati in regione, originariamente vi risiedevano ed intendono ristabilire la loro residenza in Regione;

c) non essere proprietari né usufruttuari di altra abitazione, ubicata sul territorio nazionale, adeguata a soddisfare le esigenze familiari. Si intende adeguato l'alloggio avente un numero di vani, esclusa la cucina e gli accessori, superiore al numero dei componenti il nucleo familiare aumentato di uno. È considerato inadeguato l'alloggio dichiarato inabitabile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, quando un componente del nucleo familiare sia disabile;

d) avere una situazione economica complessiva non superiore ad € 20.000,00. La situazione economica complessiva è data dalla somma dei redditi imponibili ai fini dell'imposta diretta sulle persone fisiche, posseduti su base annua dal nucleo familiare come definito dall'articolo 3, computata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare stesso secondo le seguenti percentuali:

numero componenti	percentuale
1	100%
2	90%
3	80%
4	70%
5	60%

Per ogni ulteriore componente la percentuale viene ridotta in misura pari a cinque punti.

2. Non può concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata chi è già inquilino di un alloggio di edilizia sovvenzionata alla data di pubblicazione del bando.

3. Il requisito di cui alla lettera b) del comma 1 viene riferito al comune o ad uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, fatta eccezione per i nuclei familiari con presenza di soggetti disabili i quali possono accedere ai bandi su tutto il territorio regionale.

4. È data facoltà agli emigrati di concorrere in un solo comune.

5. Possono presentare domanda per beneficiare di interventi di edilizia sovvenzionata solo persone maggiorenni ovvero tutori di persone minorenni.

6. I requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono richiesti in capo al solo richiedente; i requisiti di cui alla lettera c) e d) del medesimo comma 1 devono sussistere nei confronti di tutti i componenti il nucleo familiare come definito dall'articolo 3.

7. Per i richiedenti il cui alloggio sia sottoposto ad esproprio per pubblica utilità, si prescinde dai requisiti di cui alle lettere c) del comma 1, purché le procedure espropriative risultino già attivate alla data di presentazione della domanda e non siano proprietari, né nudi proprietari, di altra ulteriore abitazione.

Articolo 3

Composizione del nucleo familiare.

1. Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dal convivente «more uxorio» e dai figli minorenni di uno o di entrambi, come risultante dalla situazione anagrafica del comune di residenza del richiedente.

2. È consentita la presentazione di domanda anche da parte di due persone maggiorenni che dichiarano di voler contrarre matrimonio o di voler convivere «more uxorio». In tal caso, ai fini dell'accertamento dei requisiti si valuta in forma cumulativa solo la posizione dei richiedenti e degli eventuali figli minorenni, prescindendo dai nuclei familiari di provenienza.

3. Nel caso di domanda presentata da un soggetto maggiorenne che intende costituire un nuovo nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti, si valuta solo la posizione del richiedente e degli eventuali figli minorenni, prescindendo dal nucleo familiare di provenienza.

Capo III - Disciplina dell'assegnazione degli alloggi

Articolo 4

Bando di concorso.

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dall'ATER competente per territorio, salvo quanto disposto dall'articolo 11.

2. L'ATER indice il concorso per singoli comuni o per comprensori di comuni periodicamente, sulla base della prevista disponibilità di alloggi.

3. Il bando di concorso è reso pubblico mediante affissione di manifesti nella sede dell'ATER, in luogo aperto al pubblico, nell'albo pretorio, nelle sedi di decentramento comunale del comune in cui si trovano gli alloggi o dei comuni compresi in un eventuale programma comprensoriale e nel sito internet della Regione. La diffusione dei bandi tra gli emigrati è curata dalla competente struttura regionale.

4. Della pubblicazione del bando è inoltre data notizia a mezzo della stampa quotidiana locale.

5. Per l'assegnazione di alloggi destinati a particolari categorie possono adottarsi, in aggiunta a quelle previste, altre forme di pubblicità.

6. Il bando deve indicare:

a) i requisiti soggettivi degli aspiranti beneficiari;

b) il termine per la presentazione delle domande non inferiore a 60 giorni;

c) i documenti da allegare alla domanda;

d) il luogo in cui sorgono gli alloggi messi a concorso, il loro numero, il numero dei rispettivi vani, nonché le modalità di determinazione del canone;

e) i criteri per l'attribuzione del punteggio.

Articolo 5

Presentazione delle domande.

1. Le domande, redatte su apposito modulo fornito dall'ATER, da ritirarsi anche presso la sede del Comune in cui sorgono le costruzioni o le sedi dei Comuni inclusi nel comprensorio, ovvero scaricabile dal sito internet dell'ATER o della Regione, devono pervenire alla sede dell'ATER competente per territorio entro il termine perentorio fissato nel bando di concorso. Alla domanda devono essere allegati i documenti prescritti dal bando.

2. L'ATER procede, sulla scorta dei documenti prodotti dagli interessati entro i termini fissati dal bando di concorso, all'istruttoria delle domande. A tal fine può avvalersi degli organi dell'amministrazione dello Stato, della Regione e degli enti locali e richiede agli interessati di produrre entro termini perentori i documenti occorrenti per comprovare e completare la situazione dichiarata nella domanda.

3. Gli aspiranti inquilini delle ATER devono possedere i requisiti di cui all'articolo 2 alla data di pubblicazione del bando. Fanno eccezione i soggetti di cui agli articoli 8 e 11, per i quali i requisiti devono sussistere alla data di presentazione della domanda.

Articolo 6 *Punteggi.*

1. L'ATER, con proprio provvedimento, determina i criteri di attribuzione dei punteggi tenendo conto, oltre che delle categorie di soggetti indicate all'*articolo 7, comma 1, della legge regionale n. 6/2003*, anche degli elementi indicativi dello stato di bisogno, tra cui:

- a) indicatore della situazione economica complessiva;
- b) situazioni di coabitazione o sovraffollamento;
- c) condizioni dell'alloggio occupato;
- d) periodo di permanenza nelle graduatorie precedenti, nello stesso comune;
- e) distanza dell'alloggio occupato dal comune sede di lavoro;
- f) periodo di residenza in Regione;
- g) incidenza del canone di locazione sul reddito.

2. Al fine della individuazione delle categorie di soggetti indicate all'*articolo 7, comma 1, della legge regionale n. 6/2003* per la determinazione da parte dell'ATER dei criteri di attribuzione dei punteggi, si considerano quali:

- a) anziani, le persone singole o i nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto sessantacinque anni;
- b) giovani coppie, con o senza prole, quelle i cui componenti non superino entrambi i 35 anni di età;
- c) soggetto singolo con minori a carico, quello il cui nucleo familiare è composto da un solo soggetto maggiorenne e uno o più figli minori conviventi a carico del richiedente;
- d) disabili, i soggetti di cui all'*articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104* (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate);
- e) famiglie in stato di bisogno, quelle con una situazione economica complessiva non superiore a 3.942,25 euro se formate da un solo soggetto, ovvero non superiore a 4.458,71 euro se composte da due o più soggetti;
- f) famiglie monoreddito, quelle la cui situazione economica complessiva risulti determinata da un solo componente del nucleo familiare;
- g) famiglie numerose, quelle il cui nucleo familiare comprende figli conviventi a carico del richiedente in numero non inferiore a tre;

h) famiglie con anziani o disabili a carico, quelle in cui almeno un componente del nucleo familiare abbia compiuto sessantacinque anni di età o sia disabile e sia a carico del richiedente ⁽²⁾;

i) soggetti destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto o di provvedimenti di rilascio emessi da enti pubblici o da organizzazioni assistenziali, quelli nei cui confronti sia stata emessa una sentenza definitiva di sfratto o un provvedimento di rilascio dell'alloggio da parte di un ente pubblico o da un'organizzazione assistenziale, emesso dal legale rappresentante dell'Ente, non motivati da situazioni di morosità o da altre inadempienze contrattuali;

j) emigrati, i soggetti di cui all'*articolo 2, comma 1, della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7* (Nuova disciplina degli interventi regionali in materia di corregionali all'estero e rimpatriati).

(2) Lettera così sostituita dal *D.P.Reg. 28 giugno 2004, n. 0215/Pres.* Il testo originario era così formulato: «h) famiglie con anziani a carico, quelle in cui almeno un componente del nucleo familiare abbia compiuto sessantacinque anni di età e sia a carico del richiedente.».

Articolo 7

Graduatoria e ricorsi.

1. La Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'*articolo 13 della legge regionale 27 agosto 1999, n. 24* (Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla *legge regionale n. 75/1982* ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica), formula la graduatoria provvisoria sulla base dell'istruttoria espletata dall'ATER.

2. La graduatoria provvisoria viene pubblicata per trenta giorni all'albo comunale, presso l'ATER competente per territorio, nelle sedi di decentramento comunale e nel sito internet dell'ATER e della Regione. Agli emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della loro posizione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2 e, per gli emigrati all'estero, entro i trenta giorni successivi alla ricezione della comunicazione, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla stessa Commissione, allegando eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso. Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente, i documenti e certificati che lo stesso avrebbe potuto o dovuto presentare nel termine del concorso.

4. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza dei termini di cui al comma 3, la Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione di sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

5. La graduatoria definitiva è resa pubblica con le stesse forme stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Articolo 8

Particolari disposizioni per l'accesso alla graduatoria.

1. I soggetti indicati all'articolo 6, comma 2, lettera i), coloro che sono obbligati a rilasciare l'alloggio per ordine del giudice, in sede di separazione o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ovvero gli anziani possono:

a) presentare la domanda di assegnazione fino al giorno in cui la Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi formula la graduatoria provvisoria;

b) presentare la domanda anche dopo la formulazione della graduatoria provvisoria o definitiva e concorrere per l'assegnazione di un alloggio di risulta. In tal caso, il richiedente viene inserito nella graduatoria già definitiva. La graduatoria così modificata viene pubblicata secondo le modalità previste all'articolo 7, comma 2, per quindici giorni. I controinteressati possono presentare opposizione con la modalità e nei termini previsti dall'articolo 7, comma 3. Per controinteressati si intendono coloro che seguono in graduatoria il richiedente, fino a concorrenza del numero di alloggi da assegnare.

Articolo 9

Efficacia della graduatoria.

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per un periodo di due anni e comunque fino alla pubblicazione della successiva.

2. Per l'assegnazione di tutte le abitazioni che dovessero nel frattempo rendersi disponibili l'ATER procede in base all'ordine della graduatoria.

3. Qualora nell'arco temporale di ordinaria efficacia della graduatoria vi sia un apprezzabile numero di alloggi di nuova realizzazione, l'ATER provvede alla pubblicazione di un nuovo bando di concorso.

Articolo 10

Riserva per particolari categorie di persone.

1. Oltre alle riserve di alloggi già previste da specifiche leggi regionali, la Giunta regionale può autorizzare, anche su iniziativa dell'ATER, la riserva di alloggi per particolari categorie di soggetti, determinandone le caratteristiche e la quantità di alloggi riservati.

Articolo 11

Riserva per pubblica utilità.

1. L'ATER, anche su richiesta degli enti pubblici interessati, può disporre la sospensione di concorsi in atto e riservare una quota degli alloggi compresi nei bandi al fine di provvedere alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di provvedimenti di sgombero, disposti dalle autorità competenti, di alloggi di proprietà di enti pubblici o di alloggi da espropriare, destinati alla demolizione od al recupero per esigenze urbanistiche, sociali o di risanamento edilizio.

2. La riserva è nominativa ed è subordinata alla preventiva verifica della sussistenza dei requisiti prescritti dall'articolo 2.

3. Nel caso si verificano pubbliche calamità sul territorio in cui si trovano gli alloggi messi a concorso, l'ATER può disporre la sospensione del concorso e la riapertura dei termini per la presentazione delle domande da parte di coloro che siano rimasti privi di alloggio in conseguenza della calamità stessa, come pure può essere disposta la riserva ai sensi dei commi precedenti nella misura massima del 5% degli alloggi compresi nei bandi.

Articolo 12

Assegnazione degli alloggi.

1. Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva.

2. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è effettuata dall'ATER competente per territorio, tenendo conto delle caratteristiche dell'alloggio e della consistenza e delle condizioni del nucleo familiare dell'assegnatario, nonché della presenza nel nucleo stesso di soggetti disabili.

Articolo 13

Rinuncia all'alloggio.

1. In caso di mancata accettazione senza giustificato motivo, l'ATER inserisce il nominativo dell'avente diritto all'ultimo posto della graduatoria.

Capo IV - Piani finanziari e canone di locazione

Articolo 14

Piani finanziari.

1. Le ATER approvano ogni due anni un piano finanziario contenente i canoni di locazione e le previsioni del relativo utilizzo.

2. I piani finanziari devono prevedere la chiusura in pareggio. Qualora a consuntivo si verifichi una perdita l'ATER adotta le necessarie misure per un tempestivo rientro.

Articolo 15

Canone di locazione.

1. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata è determinato dall'ATER secondo i criteri indicati dall'*articolo 18 della legge regionale n. 6/2003*.

2. La situazione economica complessiva prevista dall'*articolo 18, comma 2 lettera a), della legge regionale n. 6/2003* è determinata nella misura non superiore a quella corrispondente a 2,5 pensioni minime INPS.

3. Ai fini della determinazione della situazione economica complessiva del nucleo familiare di cui all'*articolo 18 della legge regionale n. 6/2003*, rilevano i redditi posseduti da tutte le persone che, anche in via temporanea, fruiscono dell'alloggio, mentre ai fini delle percentuali di computo dei redditi previste dall'articolo 2, comma 1, lettera d) rilevano i componenti previsti dall'articolo 3, comma 1. La situazione economica complessiva del nucleo familiare, per la collocazione degli utenti nelle fasce di cui all'*articolo 18, comma 2, lettere a), b) e c) della legge regionale n. 6/2003* e per la quantificazione in percentuale del canone sul valore dell'alloggio, è data da quella rilevata per il secondo anno antecedente il biennio di applicazione del canone.

4. Ai fini della determinazione del valore dell'alloggio di cui all'*articolo 18, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 6/2003*, si assume in prima applicazione il valore catastale dell'alloggio e, a decorrere dal 1° gennaio 2006, il valore minore tra quello catastale e quello di mercato.

5. La quota per i servizi di pulizia, di riscaldamento, di ascensore e di altri eventuali servizi, nonché per consumi di acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, e per l'asporto di rifiuti solidi,

viene fissata preventivamente da ogni ATER, in base a quanto previsto dal codice civile, dai regolamenti o da usi e consuetudini locali, ed annualmente sottoposta a conguaglio.

6. Al fine della determinazione del canone di locazione, gli assegnatari devono comunicare all'ATER le informazioni, in merito alle persone che fruiscono dell'alloggio ed ai redditi dalle stesse posseduti.

7. L'ATER procede periodicamente ad accertamenti sulla situazione economica complessiva degli assegnatari. La mancata comunicazione o la comunicazione di dati non corrispondenti al vero comportano la revoca dell'assegnazione, oltre all'eventuale risarcimento dei danni che ne siano conseguiti all'ATER.

8. Per effettuare le eventuali verifiche e per una diretta acquisizione dei dati reddituali, l'ATER può accedere alle banche dati costituite presso altre pubbliche amministrazioni.

Capo V - Regime degli alloggi

Articolo 16

Cambio di alloggio.

1. L'assegnatario di un alloggio in locazione può chiedere all'ATER l'assegnazione in cambio di un altro alloggio resosi disponibile, ovvero l'ATER può concedere lo scambio di alloggio fra inquilini, su richiesta degli interessati, sempre che le istanze siano motivate da variazioni del nucleo familiare, da esigenze di avvicinamento al posto di lavoro, da motivi di salute, dalla presenza nel nucleo familiare di soggetti disabili, da gravi necessità familiari, o dall'impossibilità, per motivi economici, di corrispondere il canone di locazione.

Articolo 17

Successione nell'alloggio.

1. In caso di decesso del concorrente, dell'assegnatario o dell'inquilino hanno diritto a subentrare nella posizione giuridica del defunto - limitatamente ai fini di cui al presente articolo - nell'ordine:

- a) il coniuge superstite o il convivente «more uxorio»;
- b) i figli legittimi e naturali riconosciuti;
- c) i figli adottivi;

d) gli affiliati;

e) gli ascendenti di primo grado.

2. Chi subentra nella posizione giuridica del defunto deve dimostrare che conviveva con lo stesso al momento della sua morte, che anche la sua situazione economica era considerata ai fini del calcolo del canone, che faceva parte del nucleo familiare risultante dall'anagrafe e deve inoltre possedere i requisiti prescritti per l'edilizia sovvenzionata, fatto salvo, con riferimento all'indicatore della situazione economica complessiva, il limite previsto per la revoca dell'assegnazione.

3. In caso di divorzio o separazione legale, ovvero di scioglimento della convivenza di fatto l'ATER provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice, ovvero sulla base della dichiarazione degli assegnatari. Al momento della voltura del contratto, il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare devono possedere i requisiti previsti per l'edilizia sovvenzionata, fatto salvo, con riferimento all'indicatore della situazione economica complessiva, il limite previsto per la revoca dell'assegnazione.

4. Qualora il titolare del contratto di locazione abbandoni l'alloggio, lasciando nello stesso gli altri componenti il nucleo originario, hanno diritto a subentrare, in presenza delle condizioni di cui al comma 2, il coniuge o convivente e gli altri soggetti di cui al comma 1 nel medesimo ordine.

5. Nel caso di ospitalità con carattere definitivo autorizzata dall'ATER è consentito il subentro nel rapporto di locazione, in mancanza dei soggetti di cui al comma 1 o di loro rinuncia, solo nei confronti di coloro che risultano anagraficamente conviventi e previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal comma 2.

6. In difetto delle persone indicate e delle condizioni previste dai commi da 1 a 5, l'ATER dispone il rilascio dell'alloggio come previsto dall'*articolo 22 della legge regionale n. 6/2003*.

Capo VI - Cessione in proprietà

Articolo 18 *Piani di vendita* ⁽³⁾.

1. Le ATER, nell'ambito delle proprie procedure di pianificazione gestionale e mantenendo comunque la capacità locativa, deliberano nel rispetto degli indirizzi determinati dalla Giunta regionale ai sensi dell'*articolo 2, comma 1, della legge regionale 27 agosto 1999, n. 24* (Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla *legge regionale n. 75/1982* ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica) appositi Piani di vendita, che individuano gli alloggi alienabili.

2. L'individuazione degli alloggi affidati in gestione alle ATER da inserire nei Piani di vendita viene effettuata dall'ente proprietario.

3. L'ente proprietario diffonde mediante pubblicazione sul proprio sito web e su quello della Regione, sul quotidiano maggiormente diffuso in ogni Provincia della Regione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, i dati relativi agli alloggi inseriti nei Piani di vendita nonché le modalità ed i criteri per la cessione in proprietà degli alloggi.

4. Le entrate derivanti dall'alienazione degli alloggi di cui al comma 3, al netto delle spese sostenute per la procedura di vendita, sono destinate ad interventi di edilizia sovvenzionata.

5. Le ATER, al fine di consentire il monitoraggio dei Piani di vendita, trasmettono all'Amministrazione regionale, ai sensi dell'*art. 18 della L.R. n. 24/1999*, i dati relativi agli alloggi ceduti, aggiornati al mese di giugno e di dicembre di ciascun anno. I dati di cui al periodo precedente sono trasmessi entro il 31 luglio e il 31 gennaio di ciascun anno.

6. Le ATER, nel rispetto di quanto previsto dal comma 5, comunicano all'Amministrazione regionale:

a) il numero degli alloggi ceduti, con gli estremi identificativi degli stessi ed il prezzo di cessione risultante dal contratto di compravendita;

b) il programma di interventi per il riutilizzo delle entrate di cui al comma 4 ⁽⁴⁾.

(3) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 28 gennaio 2010, n. 119*.

(4) Articolo così sostituito dall'art. 1 del testo allegato al *D.P.Reg. 27 novembre 2009, n. 0324/Pres.*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 5). La formulazione originaria era la seguente: «Articolo 18. Piani di vendita. 1. Le ATER, nell'ambito delle proprie procedure di pianificazione gestionale e mantenendo comunque la capacità locativa, deliberano appositi Piani di vendita, che individuano gli alloggi alienabili sulla base di valutazioni di convenienza economica e per i quali siano decorsi 10 anni dal certificato di collaudo.

2. La quota degli alloggi inseriti nei Piani di vendita non deve superare nel decennio il trenta per cento del patrimonio immobiliare gestito da ciascuna ATER.

3. L'individuazione degli alloggi affidati in gestione alle ATER da inserire nei Piani di vendita viene effettuata dall'ente proprietario.».

Articolo 19

Criteri per la cessione in proprietà.

1. Su richiesta del soggetto interessato gli alloggi compresi nei Piani di vendita di cui all'articolo 18 possono essere ceduti in proprietà, ai seguenti soggetti in ordine decrescente di priorità:

a) l'assegnatario o gli assegnatari dell'alloggio inserito nel Piano di vendita, in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie;

b) i soggetti di cui all'articolo 17, in possesso dei requisiti prescritti ai fini della successione nell'alloggio, purché l'assegnatario o gli assegnatari dell'alloggio risultino in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e delle competenze accessorie;

c) i soggetti utilmente collocati nelle graduatorie vigenti alla data di pubblicazione del Piano di vendita;

d) gli assegnatari diversi da quelli di cui alla lettera a), in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle competenze accessorie;

e) le cooperative edilizie iscritte nel Registro regionale delle cooperative che risultano in regola con le disposizioni relative alla revisione previste dal Capo IV della *legge regionale 3 dicembre 2007, n. 27* (Disciplina organica in materia di promozione e vigilanza del comparto cooperativo);

f) le persone fisiche e giuridiche diverse da quelle indicate nelle lettere a), b), c), d), ed e).

2. Il medesimo soggetto può acquistare più alloggi compresi nei Piani di vendita di cui all'articolo 18.

3. Le condizioni ed i requisiti prescritti al comma 1 devono sussistere in capo ai soggetti richiedenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.

4. Nel caso di più offerte presentate dai soggetti di cui al comma 1, lettere e) ed f), l'alloggio viene ceduto mediante procedura ad evidenza pubblica riservata agli offerenti interessati al medesimo alloggio ⁽⁵⁾.

(5) Articolo così sostituito dall'art. 2 del testo allegato al *D.P.Reg. 27 novembre 2009, n. 0324/Pres.*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 5). La formulazione originaria era la seguente: «Articolo 19. Cessioni in proprietà. 1. Gli alloggi compresi nei Piani di vendita di cui all'articolo 18 possono essere ceduti in proprietà agli assegnatari.

2. Hanno diritto alla cessione in proprietà coloro che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

3. La cessione in proprietà dell'alloggio avviene su richiesta degli aventi diritto.

4. Coloro che sono assegnatari di alloggi non cedibili hanno diritto di preferenza per il cambio con un alloggio cedibile.

5. Coloro che sono assegnatari di alloggio cedibile e non intendono acquistarlo hanno diritto di preferenza per il cambio con un alloggio non cedibile.».

1. Gli assegnatari di un alloggio inserito nel Piano di vendita, che non intendono acquistarlo, hanno diritto di prelazione per il cambio con un alloggio non compreso in tale Piano.

2. Gli assegnatari di un alloggio inserito nel Piano di vendita, che non intendano acquistare tale alloggio o esercitare la prelazione per il cambio ai sensi del comma 1, rimangono assegnatari dell'alloggio medesimo, che non può essere alienato ⁽⁶⁾.

(6) Articolo aggiunto dall'art. 3 del testo allegato al *D.P.Reg. 27 novembre 2009, n. 0324/Pres.*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 5).

Articolo 20

Determinazione del prezzo.

1. Il prezzo di cessione in proprietà dell'alloggio è determinato dall'ATER, d'intesa con l'ente proprietario per gli alloggi affidati in gestione, in misura corrispondente al valore di mercato del medesimo alloggio e deve essere indicato nel piano di vendita nel quale risulta inserito l'alloggio stesso.

2. Sono fatte salve le disposizioni di miglior favore stabilite per speciali categorie di beneficiari.

Articolo 20-bis

Pagamento del prezzo di cessione.

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio è corrisposto in un'unica soluzione, secondo le modalità previste dal Piano di vendita.

2. Con esclusione dei soggetti di cui all'articolo 19, comma 1, lettere e) ed f), il prezzo di cessione di cui al comma 1 può essere corrisposto in rate costanti mensili, alle seguenti condizioni:

a) previo versamento, alla stipula del contratto definitivo di acquisto, di un acconto non inferiore al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) in un numero di rate mensili non superiore a 360;

c) al tasso fisso d'interesse corrispondente al tasso di riferimento della Banca Centrale Europea. Per i soggetti di cui all'*articolo 18, comma 2, lettere b) e c), della legge regionale n. 6/2003*, il tasso d'interesse è maggiorato, rispettivamente, di uno e di due punti percentuali. Per i soggetti di cui all'articolo 19, comma 1, lettere b) e c), ai fini della determinazione del tasso fisso di interesse,

l'ATER verifica la fascia di reddito corrispondente alla situazione economica complessiva del nucleo familiare del richiedente.

3. Il trasferimento della proprietà dell'alloggio si perfeziona all'atto della stipula del contratto di compravendita.

4. L'ATER, a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione, iscrive ipoteca sull'alloggio venduto.

5. Nel caso di rateizzazione del prezzo di cessione con le modalità previste al comma 2, la vendita per atto tra vivi o la costituzione di diritto reale di godimento sull'alloggio prima del pagamento dell'ultima rata comporta la restituzione in un'unica soluzione, a favore dell'ATER, dell'importo residuo in linea capitale ⁽⁷⁾.

(7) Articolo aggiunto dall'art. 4 del testo allegato al *D.P.Reg. 27 novembre 2009, n. 0324/Pres.*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 5).

Articolo 21

Riacquisizione di alloggi venduti.

1. Le ATER che possiedano quote condominiali di comproprietà di stabili da sottoporre ad interventi di recupero, che impongano di acquisire la disponibilità delle unità immobiliari interessate, possono riacquistare a trattativa privata ed in qualunque tempo gli eventuali alloggi ceduti. Le ATER sono in alternativa autorizzate a permutare l'alloggio da acquistare con altro di edilizia sovvenzionata, con eventuale conguaglio da calcolarsi ai sensi dell'articolo 20, comma 1.

2. Limitatamente agli alloggi alienati in base alla normativa previgente alla *legge regionale n. 24/1999*, qualora il riacquisto avvenga ad un prezzo pari a quello di cessione, rivalutato secondo l'indice ISTAT, e detratto l'ammontare dei canoni di locazione che si sarebbero dovuti corrispondere per l'intero periodo, all'alienante, se in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, può essere assegnato altro alloggio in locazione.

3. Alle medesime condizioni dei commi 1 e 2, le ATER possono riacquistare alloggi ceduti al fine di concorrere a razionalizzare la gestione condominiale degli stabili in cui gli stessi risultano inseriti.

Capo VII - Finanziamento degli interventi

Articolo 22 *Anticipazioni.*

1. Le anticipazioni sono concesse, entro i limiti assegnati dalla Giunta regionale a ciascuna ATER, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e ordinaria, nonché per gli interventi di acquisto di beni immobili, con il sistema valutativo a sportello, ai sensi dell'*articolo 36, comma 4, della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7* (Testo Unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e diritto di accesso) ⁽⁸⁾.

2. Le anticipazioni sono concesse, sulla base della domanda corredata dal progetto preliminare dell'intervento, in misura pari al 100% della spesa ritenuta ammissibile ai sensi dell'*articolo 27, comma 2, della legge regionale n. 24/1999* ed in base al D.P.Reg. 20 dicembre 2005, n. 0453/Pres. (*Legge regionale 31 maggio 2002, n. 14, articolo 56, comma 2* - Determinazione aliquote spese di progettazione, generali e di collaudo), mentre in caso d'acquisto la spesa ammissibile viene determinata dalla direzione provinciale dei lavori pubblici competente per territorio sulla base del contratto preliminare di compravendita ⁽⁹⁾.

3. Le anticipazioni sono erogate:

a) nella misura del 90% con il provvedimento di concessione, su presentazione da parte dell'ATER dell'attestazione che le anticipazioni precedentemente erogate sono state interamente spese;

b) nella misura pari al saldo dell'anticipazione spettante con il provvedimento di definizione della pratica su presentazione da parte dell'ATER della rendicontazione della spesa sostenuta.

4. Per quanto non diversamente previsto dal presente articolo si applica la *legge regionale 31 maggio 2002, n. 14* (Disciplina organica dei lavori pubblici).

5. Le anticipazioni debbono essere estinte in trenta anni senza interessi.

6. Il rimborso dell'anticipazione ha luogo mediante rate semestrali costanti posticipate di ammortamento con decorrenza iniziale dal 1° marzo e dal 1° settembre del secondo anno successivo alla prima erogazione delle anticipazioni stesse.

(8) Comma così sostituito dall'art. 1, comma 1, del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4). La formulazione originaria era la seguente: «1. Le anticipazioni, sono concesse, entro i limiti assegnati dalla Giunta regionale a ciascuna ATER, per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e di manutenzione edilizia, nonché per gli interventi di acquisto di beni immobili, con il sistema valutativo a sportello, ai sensi dell'*articolo 36, comma 4, della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7* (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso).».

(9) Comma così modificato dall'art. 1, comma 2, del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4).

Articolo 23

Contributi pluriennali e in conto capitale.

1. I contributi in conto capitale destinati alla realizzazione degli interventi di cui all'*articolo 51 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5* (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio) e all'*articolo 3, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono assegnati alle ATER ⁽¹⁰⁾:

a) per due terzi in funzione del numero complessivo di alloggi in proprietà;

b) per un terzo in funzione del numero di alloggi in proprietà che risultino avere almeno 30 anni ovvero non siano stati oggetto di interventi di recupero edilizio negli ultimi 30 anni.

2. I dati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono riferiti al 1° gennaio dell'anno del riparto dei fondi.

3. I contributi sono concessi alle ATER sulla base della domanda corredata dal progetto preliminare degli interventi ed in relazione alla spesa ritenuta ammissibile dalla direzione provinciale dei lavori pubblici competente per territorio, ai sensi dell'*articolo 27, comma 2, della legge regionale n. 24/1999* e del D.P.Reg. n. 0453/Pres. del 2005 ⁽¹¹⁾.

4. Lo specifico impiego delle risorse di competenza è disposto da ciascuna ATER in sede di approvazione del piano finanziario di cui all'*articolo 14, comma 1*. I relativi interventi devono essere appaltati entro il successivo biennio e di un tanto deve darsi adeguato riscontro nel relativo documento di cui all'*articolo 14, comma 2*.

5. Ai contributi disciplinati dal presente articolo si applicano le disposizioni previste dall'*articolo 36, comma 4, della legge regionale n. 7/2000*.

6. Per quanto non diversamente previsto dal presente articolo si applica la *legge regionale n. 14/2002*.

(10) Alinea così modificato dall'art. 2, comma 1, del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4).

(11) Comma così modificato dall'art. 2, comma 2, del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4).

Articolo 24

Rendicontazione della spesa.

1. Ai fini della rendicontazione di spese sostenute per l'acquisizione di beni immobili le ATER devono produrre entro 1 anno dalla data del provvedimento di concessione del contributo:

- a) copia conforme all'originale del titolo d'acquisto del diritto di proprietà sull'immobile;
- b) documentazione attestante le spese notarili e gli oneri da imposte sostenuti.

2. Ai fini della rendicontazione di spese sostenute per interventi edilizi, le ATER devono produrre, entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori finanziati:

a) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica di cui all'*articolo 51 della legge regionale n. 5/2007* e alle lettere c) d) e) ed f) dell'*articolo 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001* ⁽¹²⁾:

1) una perizia sottoscritta da un tecnico abilitato ed asseverata dal direttore dell'ATER che attesti:

1.1) la regolarità dei rapporti tra l'ATER e l'Amministrazione regionale nel corso del rapporto contributivo;

1.2) la conformità dell'opera realizzata a quella ammessa a contributo regionale;

1.3) il rispetto delle disposizioni normative che disciplinano la realizzazione dell'intervento;

1.4) l'ammontare della spesa sostenuta, quale risulta dal quadro economico finale dell'intervento;

2) il certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori e copia conforme all'originale del relativo atto di approvazione.

b) Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque finanziati, di cui alle lettere a) e b) dell'*articolo 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001* ⁽¹³⁾:

1) elenco delle fatture delle spese sostenute con contributo regionale, riportante l'attestazione dell'ATER, che le medesime sono state annullate in originale ai fini dell'incentivo;

2) rimane facoltà della Regione richiedere in qualsiasi momento la documentazione originale e disporre ispezioni.

(12) Alinea così sostituito dall'art. 3, comma 1 del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4). La formulazione originaria era la seguente: «Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo di cui rispettivamente agli *articoli 62, 63, 64, 65, 69, 70 e 71 della legge regionale n. 52/1991*:».

(13) Alinea così sostituito dall'art. 3, comma 2 del testo di cui all'*allegato A al D.P.Reg. 12 febbraio 2008, n. 041/Pres.* (vedi anche, per le norme transitorie, il successivo art. 4). La formulazione originaria era la seguente: «Per gli interventi di manutenzione edilizia di cui all'*articolo 68 della legge regionale n. 52/1991*:».

Capo VIII - Disposizioni transitorie e finali

Articolo 25

Norme transitorie.

1. La disciplina vigente antecedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento continua ad avere efficacia per gli interventi per i quali sia già intervenuta la deliberazione della Giunta regionale di ammissione a contributo.

Articolo 26

Norma di rinvio.

1. Il rinvio ad atti legislativi e regolamentari operato dal presente regolamento si intende effettuato al testo vigente dei medesimi.

Articolo 27

Abrogazioni.

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento approvato con *D.P.Reg. 8 agosto 2001, n. 0300/Pres.*