

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

Area: EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA

DETERMINAZIONE

N. G01374 del 14/02/2020

Proposta n. 2013 del 12/02/2020

Oggetto:

Attuazione della DGR n. 999/2019. Determinazione delle modalità di predisposizione delle liquidazioni direttamente a beneficio dei fruitori finali in luogo degli operatori

Oggetto: attuazione della DGR n. 999/2019 concernente *“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 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. Determinazione delle modalità di predisposizione delle liquidazioni direttamente a beneficio dei fruitori finali in luogo degli operatori.*

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

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";*

la Deliberazione della Giunta regionale 20 dicembre 2019, n. 999 concernente *"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 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".*

PREMESSO 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;

l'evidenza di tali situazioni ha determinato la necessità di 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;

PERTANTO a motivo di quanto evidenziato, con DGR n. 999/2019 è stato deliberato:

1. 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. 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;

demandando al Direttore della Direzione per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica l'adozione di specifico provvedimento per la determinazione delle modalità di predisposizione delle liquidazioni direttamente a beneficio dei fruitori finali in luogo degli operatori;

PRESO ATTO CHE

quanto stabilito dalla richiamata deliberazione tende a chiarire il corretto utilizzo del contributo pubblico all'accertamento del verificarsi delle situazioni che comportano l'impossibilità alla erogazione della quota finale del contributo all'operatore;

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

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;

CONSIDERATO pertanto che occorre provvedere all'adozione di tutti gli adempimenti necessari all'attuazione delle disposizioni della medesima DGR 999/2019;

VISTI

i modelli predisposti al fine della erogazione del contributo, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, denominati:

- Allegato 1 "modalità di erogazione";
- Allegato 2 "Mod. richiesta erogazione contributo da parte dell'operatore";
- Allegato 3 "Mod. richiesta erogazione contributo da parte del proprietario";

DETERMINA

in attuazione della DGR n. 999 del 20 dicembre 2019, concernente *"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 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"*, di approvare:

- l'allegato 1 denominato "modalità di erogazione",
- l'allegato 2 denominato "Mod. richiesta erogazione contributo da parte dell'operatore",
- l'allegato 3 denominato "Mod. richiesta erogazione contributo da parte del proprietario"

parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

La presente determinazione sarà pubblicata sul sito internet www.regione.lazio.it e sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.