

**TERMINI E MODALITA' PER L'ISTANZA DI TRASFORMAZIONE
DEL TITOLO DI GODIMENTO DA LOCAZIONE A PROPRIETA',
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA**

1) Ambito di applicazione

Possono essere oggetto di cessione in proprietà, prima della scadenza del termine di locazione, gli alloggi realizzati con contributi per l'edilizia agevolata ai sensi delle seguenti disposizioni:

Norma statale	DGR	Durata della locazione
L. 179/92 art. 4	986/1998; 381/2005 459/2005	permanente
L. 493/93 art. 9 L. 179/92 art. 8	986/1998	a termine, per un periodo non inferiore ad 8 anni
	2036/2000	a termine, per un periodo non inferiore ad 8 anni, permanente e permanente trasformata a 25 anni
DMIT 2523/01 "Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto"	1012/2004 136/2005	a termine, per un periodo non inferiore ad 8 anni, 15 anni, permanente e permanente trasformata a 25 anni

La cessione in proprietà può riguardare l'intero edificio ovvero uno o più alloggi dello stesso fabbricato.

2) Soggetti preposti alla richiesta di trasformazione del titolo di godimento

Possono richiedere la trasformazione del titolo di godimento da locazione in proprietà, i legali rappresentanti degli operatori ammessi a finanziamento ai sensi delle disposizioni indicate al punto 1.

La trasformazione può essere richiesta anche dai soggetti che sono subentrati nella proprietà in virtù di specifiche disposizioni normative che disciplinano i diversi programmi di finanziamento.

Il soggetto richiedente deve accompagnare la propria richiesta con la dichiarazione di interesse all'acquisto da parte dei soggetti di cui al punto 4.

3) Condizioni

La modifica della durata del vincolo alla locazione obbligatoria, può essere richiesta decorsi almeno 3 anni, con riferimento per l'intero immobile alla data del primo contratto di locazione, ovvero, nel caso di cooperative edilizie e loro consorzi, dalla data del primo verbale/atto di assegnazione in locazione o godimento, fermo restando che il calcolo del contributo da restituire - ai sensi dell'allegato "B rev.1" alla presente determinazione - deve tener conto del periodo di locazione a decorrere dal primo contratto di locazione o di assegnazione in godimento di ciascun alloggio.

In ogni caso, ai fini del raggiungimento del requisito dei tre anni, il termine iniziale di durata del contratto di locazione o del verbale/atto di assegnazione decorre dalla data di fine lavori anche qualora, ai sensi di legge, l'assegnazione in locazione o in godimento sia avvenuta antecedentemente alla predetta data di fine lavori.

Il conduttore, alla data di sottoscrizione della dichiarazione di interesse all'acquisto, unitamente ai componenti del nucleo familiare, non deve essere titolare di alcun diritto di proprietà su altra abitazione *ubicata nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio*, adeguata alle esigenze del nucleo familiare, come definita dal D.M. 22 aprile 2008.

La trasformazione del titolo di godimento può avvenire a condizione che siano versati, secondo le modalità di cui al successivo punto 5, la quota residua del contributo concesso a fondo perduto e, ove previsto dal programma di finanziamento, il contributo concesso a titolo di anticipazione, come calcolati ai sensi dell'allegato "B rev.1" "*Modalità per il calcolo della quota residua del contributo pubblico da restituire*".

Il conduttore che, a seguito della modifica dei termini di locazione obbligatoria, acquista l'alloggio, non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni dall'acquisto, ai sensi dell'art. 20 della legge 179/92.

4) Soggetti possibili acquirenti dell'alloggio

Può dichiarare l'interesse all'acquisto:

- il titolare del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione/godimento, per sé stesso o in favore di uno dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 16, comma 3 della L.r. 12/1999; nel caso di dichiarazione di interesse all'acquisto in favore di terzi, la medesima dichiarazione deve essere sottoscritta anche dal soggetto beneficiario dell'acquisto;
- avente causa del conduttore, subentrato nella titolarità del contratto di locazione o nell'assegnazione dell'alloggio ai sensi di legge.

5) Restituzione del contributo

Ai fini della trasformazione del titolo di godimento, la somma che può essere calcolata a cura dell'operatore - salvo conguaglio da effettuarsi da parte della Regione - secondo le procedure esplicitate nell'Allegato "B rev.1", deve essere restituita secondo le seguenti modalità:

- la quota residua del contributo a fondo perduto è versata in un'unica soluzione;
- l'importo concesso a titolo di anticipazione è restituito alternativamente:
 - a) in unica soluzione contestualmente al versamento del contributo a fondo perduto;
 - b) in quattro rate di pari importo da versare secondo le seguenti scadenze:
 - 1) la prima rata, contestualmente al versamento della quota residua del contributo a fondo perduto;
 - 2) ciascuna delle successive rate, garantite da polizza fideiussoria rilasciata da ente iscritto all'IVASS e contenente apposite clausole di cui al Mod.3, annualmente entro il 30 aprile a partire dall'anno successivo al pagamento della prima rata.

Il versamento della somma da restituire può essere effettuato attraverso deposito vincolato presso il notaio rogante o direttamente sul c/c 000400000292 intestato alla Regione Lazio cod. Ente 9001886 IBAN IT 03M 02008 05255 000400000292 presso Unicredit Spa filiale 30151 via R. R. Garibaldi, 7 00145 Roma con la seguente causale "DGR 301/2017, Trasformazione titolo di godimento – *Estremi DGR Bando - Nome operatore - Data di ricevimento della domanda da parte della Regione Lazio*".

6) Modalità di presentazione dell'istanza

L'istanza prodotta su apposito modulo (Mod. I rev. I) e corredata di apposito modulo per ciascun alloggio (Mod. I/A rev. I) deve:

- essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, della cooperativa o loro consorzi o, nei casi di subentro previsti dalla normativa, dal soggetto giuridico o dalla persona fisica subentrata nella proprietà;
- essere corredata:
 - nel caso di società, dalla copia autentica di apposita deliberazione del competente organo sociale (che nel caso di cooperativa edilizia deve intendersi C.d.A.) circa la volontà di trasformazione del titolo di godimento contenente la specifica indicazione degli alloggi oggetto della trasformazione medesima;
 - dalla dichiarazione di interesse all'acquisto dell'alloggio (Mod. 2 rev. I), da parte del titolare del contratto di locazione, contenente, tra l'altro, la dichiarazione sostitutiva di non essere titolare, congiuntamente ai componenti del nucleo familiare, di alcun diritto di proprietà su altra abitazione, ubicata nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio, adeguata alle esigenze del nucleo familiare come definita dalla D.M. 22 aprile 2008 e dalla copia del documento di identità in corso di validità;
 - nel caso di dichiarazione di interesse all'acquisto in favore di terzi, di cui al precedente punto 4, la suddetta dichiarazione deve essere sottoscritta anche dal soggetto beneficiario dell'acquisto e corredata dalla copia del documento di identità in corso di validità di entrambi;
 - dalla copia della Tabella (approvata dal Comune nel quale è stato effettuato l'intervento e riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione e dell'entità della locazione annua determinata con detrazione del contributo), dalla quale si evince l'importo del contributo regionale per la locazione per ciascun alloggio.

L'istanza e la documentazione allegata possono essere trasmesse tramite PEC, con raccomandata A.R. o consegnate a mano, secondo le indicazioni riportate nel suddetto "Mod. I rev. I" e "Mod. I/A rev. I".

La Regione si riserva, in ogni caso, di chiedere agli interessati l'eventuale ulteriore documentazione che si rendesse necessaria ai fini del completamento dell'istruttoria.

7) Disposizioni generali

La richiesta di trasformazione del titolo di godimento da locazione in proprietà potrà essere effettuata, dai soggetti di cui al punto 2, nel caso in cui la Regione Lazio abbia erogato le rate relative all'intero contributo regionale e, comunque, successivamente alla determinazione di attestazione di deposito del QTE finale.

Nel caso di rinuncia da parte dell'operatore, alla riscossione rateizzata del contributo suddetto, in favore di quella in una unica soluzione successiva al deposito del QTE finale, per gli alloggi oggetto di trasformazione del titolo di godimento è riconosciuto direttamente il contributo convenzionale per la proprietà e nulla è dovuto a titolo di restituzione.

Acquisita la richiesta la Regione comunica entro 30 giorni, all'operatore e all'interessato all'acquisto, l'esito della relativa istruttoria.

In caso di esito positivo, la comunicazione dovrà contenere l'ammontare dell'esatto importo da restituire, calcolato secondo i criteri previsti nell'Allegato "B rev.1", l'indicazione delle modalità per la restituzione e per il relativo versamento in conformità a quanto previsto al punto 5);

Entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'operatore, ove concordi, restituisce la medesima comunicazione debitamente sottoscritta per accettazione.

Decorso il termine di 30 giorni, senza che la Regione abbia comunicato l'esito dell'istruttoria, si può procedere alla trasformazione del titolo di godimento, salvo successivo conguaglio del contributo da restituire.

L'operatore è tenuto a dare immediata comunicazione alla Regione dell'avvenuto versamento o deposito presso il notaio della somma da restituire, *come comunicata dalla Regione o come presunta dall'operatore in virtù della Tabella dei prezzi massimi di cessione, nel caso di mancata comunicazione da parte della Regione entro 30 giorni*, corredata della relativa documentazione; inoltre l'operatore, nel caso opti per la restituzione dell'anticipazione in forma rateizzata, unitamente alla predetta documentazione deve produrre la prevista polizza fideiussoria contenente le clausole particolari indicate nel Mod.3.

Successivamente alla ricezione dell'accettazione la Direzione competente, provvede con propria determinazione, alla presa d'atto dell'interesse alla trasformazione del titolo di godimento e all'accertamento in entrata della somma da restituire, dandone comunicazione all'operatore.

A pena di nullità, l'atto notarile di vendita o di assegnazione in proprietà dovrà contenere, tra l'altro:

1. l'importo della somma da restituire alla Regione con gli estremi del relativo versamento o del deposito, nonché, in caso di restituzione rateizzata dell'anticipazione, gli estremi della polizza fideiussoria contenente le clausole di cui al Mod.3;
2. l'entità del contributo convenzionale riconosciuto dalla Regione per la proprietà;
3. il vincolo, ai sensi dell'articolo 20 della L. 179/92 alla cessione o locazione dell'alloggio per almeno 5 anni decorrenti dalla data del rogito;
4. *la dichiarazione di sussistenza del requisito di impossidenza come definito nell'allegato A, punto terzo, capoverso terzo, da parte dell'acquirente alla data di sottoscrizione del rogito.*

Qualora la somma da restituire sia stata depositata presso un notaio, il relativo versamento alla Regione, con le modalità di cui al punto 5, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di cinque giorni dall'atto di rogito dandone immediata comunicazione alla Direzione regionale competente *tramite trasmissione della ricevuta stampata successivamente alle 24 ore del versamento effettuato.*

A seguito della registrazione sarà cura del notaio trasmettere alla Direzione regionale competente copia dell'atto di rogito.

La Direzione regionale provvederà a dare comunicazione, al Comune concessionario dell'area, dell'avvenuta trasformazione del titolo di godimento ai fini della modifica *ex lege* della Convenzione.

Nei casi di alloggi in locazione con proprietà differita, di cui all'art. 9 della L.179/92, per poter procedere all'acquisizione del diritto di proprietà anticipatamente rispetto ai termini di locazione obbligatoria occorre, comunque presentare l'istanza di trasformazione del titolo di godimento con le medesime modalità sopra indicate.

Ai fini del calcolo del prezzo massimo di cessione al netto del contributo regionale: dal prezzo massimo di cessione finale (come riportato nella "Tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione e del calcolo di locazione annua determinati con detrazione del contributo" approvata dal Comune), deve essere detratto il contributo regionale riconosciuto per la proprietà calcolato ai sensi della presente determinazione, anziché il contributo già riconosciuto per la locazione, fermo restando il rispetto delle singole convenzioni di cui all'art. 35 della L.865/71.