

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

Area: EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G13212 del 30/09/2022

Proposta n. 38801 del 30/09/2022

Oggetto:

Attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi di cui all'art. 8 della Legge n. 179/1992 e all'art. 9 della Legge n. 493/1993. Esplicitazione delle direttive regionali afferenti le modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000.

Oggetto: Attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi di cui all'art. 8 della Legge n. 179/1992 e all'art. 9 della Legge n. 493/1993. Esplicitazione delle direttive regionali afferenti le modalità di definizione del contributo e della somma concessa a titolo di anticipazione agli operatori economici affidatari degli interventi di cui alla DGR n. 2036/2000.

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

Su proposta del Dirigente dell'Area Edilizia Agevolata

VISTI:

- lo Statuto della Regione Lazio;
- la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni, recante *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale”*;
- il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni, recante *“Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale”*;
- la Deliberazione di Giunta regionale 5 giugno 2018, n. 270 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica all'Arch. Manuela Manetti;
- l'Atto di Organizzazione n. G07710 del 01/07/2020 del Direttore della Direzione Regionale *“Affari istituzionali, personale e sistemi informativi”* con il quale si è proceduto al *“Conferimento dell'incarico di dirigente dell'Area "Edilizia residenziale agevolata" della Direzione regionale "per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica" all'Arch. M. Alessandra Natili;*
- la legge 18 aprile 1962, n. 167 *“Disposizioni per favorire l'acquisto di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”*;
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865, recante *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”*;
- la Legge 5 agosto 1978, n. 457 *“Norme per l'edilizia residenziale”* e ss.mm.ii.;
- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 *“Norme per l'edilizia residenziale pubblica”* e ss.mm.ii.;
- la Legge 4 dicembre 1993, n. 493 *“Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia”* e ss.mm.ii.;
- il Decreto Ministro Lavori Pubblici del 5 agosto 1994: *“Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata”*
- la Legge 30 aprile 1999, n. 136 *“Norme di sostegno e di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica”*;

- la Deliberazione di Giunta Regionale 3 ottobre 2000, n. 2036 “Legge 179/92 articolo 8 e Legge 493/93 articolo 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 alle imprese di costruzione”;
- la Deliberazione della Giunta regionale 8 agosto 2005, n. 710 “Direttive 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”;

PREMESSO che:

- il decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, all’articolo 1, comma 2 definisce l’alloggio sociale come *“l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*;
- ai sensi dell’articolo 1, comma 3 del D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008 rientrano nella definizione di alloggio sociale *“gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”*;
- i programmi regionali di edilizia residenziale sociale finanziati nel corso degli anni hanno consentito la realizzazione di differenti tipologie di interventi di edilizia residenziale agevolata, destinati ad incentivare le diverse tipologie di godimento degli alloggi, comprese la locazione o l’assegnazione in godimento permanente e a termine;
- con DGR 3 ottobre 2000, n. 2036 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’art. 8 della Legge n. 179/1992 e dell’art. 9 della Legge n. 493/1993 finalizzati alla realizzazione di alloggi da assegnare a soggetti in possesso dei requisiti di legge:
 - a) in locazione a termine;
 - b) in locazione permanente o assegnate in godimento;
- in attuazione del suddetto bando, in data 20.06.2003 la Giunta Regionale ha approvato – per singoli ambiti territoriali – gli elenchi con indicazione per ciascun operatore della localizzazione, della superficie ammissibile e dell’entità del finanziamento degli operatori ammessi a finanziamento ai sensi della Legge n. 179/92 art. 8 e legge n. 493/93, art. 9, Bando di concorso per la concessione di contributi per la costruzione di alloggi in locazione a:
 - a) imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, e loro consorzi

DGR	Data Atto	Ambito territoriale
515	20/06/2003	Provincia di Frosinone
516	20/06/2003	Provincia di Latina
517	20/06/2003	Provincia di Rieti
518	20/06/2003	Provincia di Roma (escluso il Comune di Roma)
519	20/06/2003	Comune di Roma

520	20/06/2003	Provincia di Viterbo
-----	------------	----------------------

b) cooperative edilizie e loro consorzi

DGR	Data Atto	Ambito territoriale
521	20/06/2003	Provincia di Frosinone
522	20/06/2003	Provincia di Latina
523	20/06/2003	Provincia di Rieti.
524	20/06/2003	Provincia di Roma (escluso Comune di Roma)
525	20/06/2003	Comune di Roma
526	20/06/2003	Provincia di Viterbo

- per le modalità attuative degli interventi da realizzare il bando fa espresso riferimento a quelle indicate nel Decreto Ministro Lavori Pubblici del 5 agosto 1994: *Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata* che, al punto 1.4 per gli operatori individuati dall'art. 7 comma 1 e dall'art. 8 comma 2 della legge n. 179/1992 stabilisce:
 - a) per gli interventi di nuova costruzione concessi in locazione per un periodo non inferiore a otto anni, un contributo concedibile in un'unica soluzione e nella misura del 20 per cento del costo convenzionale dell'alloggio;
 - b) per gli interventi realizzati da soggetti operatori che, in funzione della scelta pregiudiziale indicata nella domanda di partecipazione, abbiano assunto l'obbligo di destinare permanentemente gli alloggi alla locazione o all'assegnazione in godimento un finanziamento così costituito:
 - in parte da un contributo nella misura del 30% del costo convenzionale dell'alloggio;
 - in parte da un'anticipazione pari al 30% del costo stesso;
 - la somma concessa a titolo di anticipazione e rivalutata dovrà essere restituita a partire dal trentunesimo anno dalla erogazione in quindici annualità costanti posticipate;
- il bando avviato con DGR n. 2036 conformandosi a quanto stabilito all'articolo 1, comma 4 del deliberato del D.M. 5 agosto 1994, statuisce al punto A.1) un distinguo tra le due fattispecie di locazione (a termine e/o permanente) ai fini dei criteri della determinazione del valore del contributo e delle modalità di erogazione;
- con DGR del 4 agosto 2005, n. 710 l'Amministrazione regionale ha approvato le *direttive e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi previsti dalla legge n. 179/1992 art. 8 locazione permanente da attuarsi da cooperative edilizie, imprese di costruzione e relativi consorzi*;
- secondo le suddette direttive il contributo concesso e l'anticipazione sono erogati dopo la stipula della convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971, relativa all'intervento, risultante dal Quadro Tecnico Economico vistato dalla Regione Lazio, in due rate di uguale importo nella misura complessiva del 100% dell'ammontare stabilito nel decreto provvisorio di concessione del contributo, secondo lo stato di avanzamento del programma costruttivo;

PRESO ATTO che:

- i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata ammessi a finanziamento di cui alla DGR n. 2036/2000 che destinano gli alloggi realizzati in regime di locazione permanente ai soggetti in possesso dei requisiti di legge, beneficiano di un finanziamento costituito da due quote, di cui una per contributo a fondo perduto, l'altra a titolo di anticipazione finanziaria;
- in adempimento alle direttive di cui all'allegato A della DGR n. 710/2005, il soggetto attuatore dovrà restituire, rivalutata, l'ulteriore agevolazione consistente nell'anticipazione pari al 30% del costo convenzionale, in quindici annualità costanti a partire dal trentunesimo anno dalla data della integrale erogazione dell'anticipazione stessa, a mente dell'impegno assunto con atto d'obbligo da sottoscrivere in favore della Regione Lazio in conformità allo schema di cui all'allegato B della D.G.R. 4 agosto 2005 n. 710;
- l'anticipazione finanziaria di cui beneficia l'operatore determina, sostanzialmente, una riduzione degli oneri finanziari per la realizzazione degli alloggi da stimarsi nel Piano Finanziario approvato dall'Assemblea dei soci per le cooperative o nella Relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione per le imprese;

RICHIAMATO l'ordinamento della giurisprudenza (cfr: 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;

DATO ATTO quindi che:

- nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio; mentre non può rientrare quanto l'operatore ha ricevuto in forma d'anticipazione e sul quale graverà l'obbligo alla restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
- in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno, nei termini sopra descritti verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della Legge n. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;

STABILITO che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari

DETERMINA

per le motivazioni in premessa che si intendono integralmente richiamate

1. di dare atto che nella determinazione del Prezzo Massimo di Cessione al netto della contribuzione pubblica dei programmi di edilizia agevolata in locazione permanente o assegnati in godimento fruente di finanziamenti di cui alla DGR n. 2036/2000, il contributo pubblico da portare a

scomputo corrisponde al solo contributo a fondo perduto, pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio;

2. di precisare che sull'operatore economico che ha ricevuto l'ulteriore agevolazione in forma di anticipazione graverà l'obbligo della restituzione secondo le modalità previste dal D.M. 5 agosto 1994 e dai bandi regionali che a dette modalità si sono attenute;
3. di precisare inoltre che in caso di cessione anticipata degli immobili in blocco ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 179/1992, l'obbligo di restituzione dell'anticipazione dal trentunesimo anno verrà trasferito in capo all'acquirente che subentrerà nell'atto d'obbligo e nella Convenzione ex art. 35 della l. 865/71 e che, dunque, avrà diritto alla detrazione della quota relativa all'anticipazione finanziaria dal prezzo di compravendita;
4. di stabilire infine che l'obbligo di restituzione dell'anticipazione finanziaria rimarrà in capo all'operatore beneficiario ed in nessun caso potrà gravare sugli assegnatari/locatari.

Al presente provvedimento sarà data diffusione sul sito internet www.regione.lazio.it

Il Direttore
Manuela Manetti