



STRUTTURA PROPONENTE	<i>Direzione Regionale:</i> INFRASTRUTTURE E POLITICHE ABITATIVE <i>Area:</i> EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA	
Prot. n. _____ del _____ OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: 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.		
ASSESSORATO PROPONENTE	INFRASTRUTTURE, POLITICHE ABITATIVE ED ENTI LOCALI	
DI CONCERTO	_____	
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>		
COMMISSIONE CONSILIARE: Data dell' esame: con osservazioni <input type="checkbox"/> senza osservazioni <input type="checkbox"/>		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/> <small>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO</small> _____
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione: 24/05/2017 prot. 287
ISTRUTTORIA: _____ _____ _____ _____		
_____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		_____ IL DIRIGENTE COMPETENTE

OGGETTO: 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 GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Infrastrutture, Politiche Abitative, Enti Locali;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA 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;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59) ed, in particolare, le disposizioni contenute nel Titolo III, Capo II, Sezione II concernenti il conferimento di funzioni alle regioni in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e successive modifiche;

VISTA la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche;

VISTO l'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015";

VISTA, in particolare, la definizione di "*alloggio sociale*" di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;

VISTO l'articolo 15, comma 4, lettera d) della legge regionale 11 Agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) ai sensi del quale "*la Regione individua una serie di strumenti per garantire a tutti i soggetti di cui al comma 1 il diritto all'abitare attraverso...interventi volti a sostenere le fasce sociali in difficoltà nell'accesso alla prima casa sul libero mercato, sia nell'acquisto che nella locazione*";

VISTO l'articolo 2, commi 134 bis, 134 ter, 134 quater della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 (Misure finalizzate al miglioramento della funzionalità della Regione: Disposizioni di razionalizzazione e di semplificazione dell'ordinamento regionale nonché interventi per lo sviluppo e la competitività dei territori e a sostegno delle famiglie), come da ultimo modificato dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione);

VISTO, in particolare, l'articolo 2, comma 134 bis, della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7, ai sensi del quale *“al fine di garantire il diritto all’abitazione, nel rispetto della normativa vigente, per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione diversi da quelli di cui all’articolo 2, comma 133, è consentita la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine di consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati”*;

VISTO, in particolare, l'articolo 2, comma 134 ter, della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 che prevede che *“la trasformazione di cui al comma 134 bis è consentita a condizione che siano restituiti alla Regione, tenuto conto della durata residua dell’originaria locazione obbligatoria, i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo, aggiornati al valore di legge”*;

VISTO, in particolare, l'articolo 2, comma 134 quater, della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 che prevede che *“all’attuazione di quanto previsto dai commi 134 bis e 134 ter provvede la direzione regionale competente in materia di politiche abitative con modalità da definire con proprio provvedimento entro il 30 settembre 2016, in conformità ai criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, che siano quanto più possibili attinenti all’indirizzo di cui all’articolo 8 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, relativo al riscatto a termine dell'alloggio sociale destinato alla locazione”*;

VISTO il decreto legge 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” convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;

VISTO il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001, n. 2523 (Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto);

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 3 ottobre 2000, n. 2036 recante: “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”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 20 giugno 2003, n. 527 recante: “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”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2004, n. 1012 concernente: “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”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 25 marzo 2005 n. 381 recante: “Programmi costruttivi da realizzare ai sensi dell’art. 4, Legge n.179/1992 concernenti particolari categorie sociali”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 1 aprile 2005 n. 459 concernente: “Programmi costruttivi da realizzare ai sensi dell’art. 4, Legge n.179/1992 concernenti particolari categorie sociali”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 3 agosto 2006, n. 489 recante: “Direttive e indirizzi per l’attuazione dei programmi di edilizia residenziale fruente di contributi regionali e dei contributi ministeriali di cui al decreto del Ministro 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 ATER”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 8 agosto 2005, n. 710 recante: “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”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 17 dicembre 2010, n. 594 concernente: “Criteri per l’applicazione dell’art. 70 della l.r. 24 dicembre 2008 n. 31 riguardante la trasformazione da locazione permanente a locazione per non meno di 25 anni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica agevolata”.

CONSIDERATO CHE

- con il termine di “Edilizia Residenziale Pubblica” (ERP) si intende quel complesso di attività dirette alla provvista di alloggi per i soggetti a basso reddito. Il termine ERP è comprensivo degli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata;
- 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 che sono stati 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;
- gli alloggi di locazione o assegnazione in godimento permanente e a termine rappresentano tuttavia una tipologia d'intervento che consente di dare una risposta parziale alle istanze di fabbisogno abitativo;
- che le attuali favorevoli condizioni dei mercati finanziari rappresentano un'occasione che può consentire di contrarre mutui ipotecari con istituti di credito a tassi di interesse relativamente contenuti, per l'acquisto della prima casa di abitazione anche per famiglie meno abbienti;
- 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 che li abitano, può rappresentare per ogni conduttore o assegnatario l'occasione per una stabile soluzione del problema della prima casa d'abitazione;
- l'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, nel definire i criteri e le modalità di locazione degli alloggi sociali, prevede la possibilità di inserimento della clausola di riscatto dell'unità immobiliare;
- l'articolo 8 del decreto legge 47/2014 prevede, altresì, che il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare e che chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni;
- la Regione, nel garantire il diritto all'abitazione, in conformità ai criteri determinati dalla presente deliberazione e nel rispetto degli indirizzi di cui all'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, favorisce gli inquilini 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, per la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2, commi 134 bis, 134ter e 134quater della l.r. 7/2014;
- ai sensi dell'articolo 2, comma 134 bis della l.r. 7/2014 ai soggetti locatari degli alloggi non interessati alla trasformazione del titolo di godimento dell'immobile è comunque assicurata la possibilità di proseguire nella locazione alle stesse condizioni, temporali ed economiche, originariamente previste;
- ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2, comma 134 ter della l.r.7/2014 la variazione dei termini di locazione obbligatoria può esser consentita a condizione che siano restituiti alla Regione i contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo ed aggiornati al valore di legge, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria;
- ai sensi dell'articolo 2, comma 134 quater della l.r. 7/2014 si stabilisce, nella individuazione dei criteri e delle modalità per la modifica dei termini di locazione

obbligatoria, di attenersi “quanto più possibile all’indirizzo di cui all’articolo 8 del decreto legge 47/2014”;

- in attuazione di quanto previsto dall’articolo 15, comma 4, lettera d) della legge regionale n. 21/2009, la Regione, al fine di favorire interventi volti a sostenere le fasce sociali in difficoltà nell’acquisto della prima casa sul libero mercato, riconosce l’importo di un contributo a sostegno dell’intervento destinato alla proprietà, che in via convenzionale, ai fini dell’attuazione della presente delibera, si ricava nel valore medio del contributo concesso dalla Regione nelle ultime programmazioni di interventi per la realizzazione di alloggi destinati alla vendita ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 6 settembre 1994, n. 7271 concernente: “*Legge n. 457/78 e successive. Bandi di concorso per mutui agevolati di nuove costruzioni per cooperative edilizie e imprese o loro consorzi e revoca delibera di Giunta regionale 28 aprile 1992, n. 3345*” e della deliberazione della Giunta regionale 14 luglio 1998 n. 3389 concernente: “*Direttive ed indirizzi per l’attuazione dei programmi di edilizia residenziale agevolata - Cooperative edilizie e imprese di costruzione e relativi consorzi*”;
- alla individuazione del predetto valore medio, al fine del calcolo della quota residua del contributo pubblico da restituire, si provvederà con successivo atto del Direttore regionale competente in materia di politiche abitative ai sensi dell’articolo 2, comma 134 quater della legge regionale 7/2014 e successive modifiche.

RITENUTO pertanto, necessario approvare i 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;

RITENUTO di stabilire che la modifica dei termini di locazione obbligatoria può essere richiesta decorsi almeno tre anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione o di assegnazione in godimento, conformemente alla durata minima non inferiore a tre anni fissata dall’art.2, comma 5, della Legge 9 dicembre 1998, n.431 per i contratti di locazione cosiddetti “a canone concordato”;

DATO ATTO che il Direttore della Direzione regionale competente in materia di Politiche abitative provvederà all’adozione di tutti gli adempimenti necessari all’attuazione di quanto previsto all’articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della l.r. 7/2014 e successive modifiche, ivi compresa la definizione dei termini e delle modalità per la presentazione dell’istanza da parte degli interessati;

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto che qui si intendono integralmente riportate,

1) di adottare i “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” di cui all’ALLEGATO A, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di dare atto che il Direttore della Direzione regionale competente in materia di Politiche abitative provvederà all'adozione di tutti gli adempimenti necessari all'attuazione di quanto previsto all'articolo 2, commi 134 bis, 134 ter e 134 quater della l.r. 7/2014 e successive modifiche, ivi compresa la definizione dei termini e delle modalità per la presentazione dell'istanza da parte degli interessati.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale amministrativo regionale del Lazio nel termine di giorni sessanta dalla pubblicazione, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni centoventi.

La presente Deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito istituzionale della Regione Lazio.