

ALLEGATO A: 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.

1. Alloggi oggetto della modifica dei termini di locazione obbligatoria.

La modifica dei termini di locazione obbligatoria è consentita per gli alloggi realizzati con i contributi in materia di edilizia agevolata concessi ai sensi delle seguenti disposizioni normative:

- a) articoli 4 e 8 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- b) articolo 9 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398 convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- c) decreto del Ministro delle Infrastrutture e trasporti 27 dicembre 2001, n. 2523 recante "Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto".

In particolare, sono oggetto della modifica:

- a) gli alloggi destinati alla locazione obbligatoria permanente per un periodo non inferiore a 30 anni;
- b) gli alloggi destinati alla locazione obbligatoria permanente ed autorizzati con Deliberazione di Giunta Regionale 17 dicembre 2010, n. 594 alla trasformazione a locazione per un periodo non inferiore a 25 anni;
- c) gli alloggi destinati alla locazione obbligatoria per un periodo non inferiore a 15 anni;
- d) gli alloggi destinati alla locazione obbligatoria a termine, per un periodo non inferiore ad 8 anni;

La modifica dei termini della locazione obbligatoria può riguardare l'intero edificio ovvero uno o più alloggi dello stesso fabbricato.

2. Criteri e condizioni per la modifica dei termini della locazione obbligatoria.

La modifica della durata del vincolo alla locazione obbligatoria può essere richiesta decorsi almeno 3 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";

La modifica dei termini della locazione obbligatoria è richiesta dall'impresa o cooperativa proprietaria dell'immobile realizzato con i contributi di edilizia agevolata, previa apposita deliberazione del competente organo sociale. La richiesta è sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa o della cooperativa ed è accompagnata dalla dichiarazione del conduttore di ogni singolo alloggio interessato all'acquisto.

Sono condizioni per la modifica dei termini di locazione obbligatoria:

- 1) l'assenza di diritto di proprietà su altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- 2) il versamento della quota residua del contributo pubblico da restituire, calcolato ai sensi del successivo paragrafo 3.

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.

3. Criteri per il calcolo della quota residua del contributo pubblico da restituire.

a) Criteri generali.

La restituzione alla Regione dei contributi pubblici erogati a qualsiasi titolo ed aggiornati al valore di legge, ai sensi dell'articolo 2, comma 134 ter della legge regionale n. 7/2014 e successive modifiche, tenuto conto della durata residua dell'originaria locazione obbligatoria, è condizione per la modifica dei termini di locazione obbligatoria al fine della trasformazione del titolo di godimento dell'immobile.

Alla Regione vanno, pertanto, restituite le quote residue sia dei contributi regionali, sia dei contributi statali eventualmente oggetto del finanziamento. Sarà onere della Regione restituire al Ministero competente la quota dei contributi statali.

Il calcolo della quota residua del contributo pubblico da restituire è effettuato sulla base del contributo complessivo definitivamente assegnato all'operatore, impresa o cooperativa, in seguito alla presentazione del quadro tecnico economico (QTE) finale e frazionato in relazione ad ogni singolo alloggio oggetto del provvedimento. L'ammontare della somma da restituire è data:

- 1) dalla differenza – nella misura proporzionale al numero di anni mancanti al termine del vincolo della locazione - tra l'importo del contributo attribuito per singolo alloggio destinato alla locazione e il valore di un importo, determinato in via convenzionale, quale contributo da riconoscersi a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà;
- 2) dagli interessi legali sull'ammontare della differenza tra l'importo del contributo assegnato per la locazione e quello convenzionale destinato alla proprietà, calcolati dalla data di inizio della locazione alla data della richiesta di modifica dei termini di locazione obbligatoria.

Il valore del contributo preso a parametro per gli interventi destinati alla proprietà è determinato, in via convenzionale, 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.

Per i programmi che prevedono la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente, ai fini della determinazione del numero degli anni mancanti al termine del vincolo della locazione, si considera fissato in 30 anni il periodo di durata obbligatoria della locazione stessa.

b) Criteri speciali per gli alloggi destinatari di contributi ai sensi della Deliberazione della Giunta regionale 3 ottobre 2000, n. 2036.

Per gli alloggi destinatari di contributi ai sensi della D.G.R. 3 ottobre 2000, n. 2036, in base alla quale gli operatori che, in quanto obbligati a destinare in locazione obbligatoria permanente gli alloggi, hanno beneficiato di un contributo in conto capitale stabilito nella misura pari al 30 per cento del costo convenzionale e, inoltre, di una anticipazione pari al 30 per cento dello stesso costo per gli alloggi di nuova costruzione, l'ammontare delle somma da restituire è data:

1) dalla quota residua del contributo in conto capitale determinata secondo i criteri generali di calcolo stabiliti alla precedente lettera a);

2) dall'importo concesso a titolo di anticipazione, calcolato per ciascun alloggio oggetto del provvedimento di modifica dei termini di locazione obbligatoria, rivalutato in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, decorrente dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione dell'anticipazione fino alla data di presentazione della domanda di modifica dei termini della locazione obbligatoria. Tale importo, ai fini della trasformazione del titolo di godimento dell'alloggio, potrà essere restituito in un'unica soluzione o in forma rateizzata secondo le modalità stabilite 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.