

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 novembre 1994, n. 8985.

Autorizzazione alla vendita o locazione di alloggi di edilizia agevolata. Criteri e modalità di attuazione dell' art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato dall' art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85. Revoca delibera 18 maggio 1993, n. 3709

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell' assessore ai lavori pubblici ed informatica;

Visto il Decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40;

Visti gli artt. 12 e 12-bis della legge 6 settembre 1965, n. 1022 convertito con modifiche nella legge n. 1179/65 contenenti norme in materia di edilizia agevolata;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457 recante norme per l' edilizia residenziale;

Vista la legge n. 179 del 17 febbraio 1992 che detta norme per l'edilizia residenziale pubblica;

Vista la legge n. 85 del 28 gennaio 1994 che apporta modifiche ed integrazioni alla legge 17 febbraio 1992, n. 179;

Vista in particolare, la modifica apportata all' art. 20 della legge n. 179/92 dall' art. 3 della legge n. 85/94;

Considerato che con deliberazione 18 maggio 1993, n. 3709 la Giunta regionale aveva stabilito criteri e modalità per il rilascio dell' autorizzazione alla alienazione o locazione di un alloggio di edilizia agevolata tenendo conto di quanto previsto dall'art. 20 della legge n. 179/92 e in conformità ai criteri interpretativi del predetto art.20 forniti, con circolare 24 novembre 1992, n.1/13010, dal segretariato generale del C.E.R., su conforme parere dell' ufficio studio e legislazione del Ministero dei lavori pubblici.

Tenuto conto che, per le modifiche apportate all' art. 20 della legge n. 179/92 dall' art. 3 della legge n. 85/94, è necessario stabilire nuovi e diversi criteri e modalità per il rilascio dell' autorizzazione regionale alla alienazione o locazione di un alloggio di edilizia agevolata;

Valutata l'opportunità di stabilire detti criteri e modalità con una nuova deliberazione di Giunta regionale , revocando, di conseguenza, la precedente deliberazione 18 maggio 1993, n. 3709;

Visto l'art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/94, che demanda alla Regione il rilascio dell' autorizzazione alla alienazione o locazione degli alloggi di edilizia agevolata quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall' acquisto;

Valutata l'opportunità e l'utilità, anche per i privati interessati, di precisare criteri e modalità di applicazione della suindicata nuova normativa;

Premesso che gli alloggi di edilizia agevolata, finanziati comunque con contributo pubblico, sono soggetti per quanto concerne l'autorizzazione regionale alle disposizioni di cui all'art. 20 della citata legge n. 179/92, così come modificato dall' art. 3 della legge n. 85/94;

Considerato che: per quanto riguarda i "motivi", su cui può fondarsi l'autorizzazione regionale, essi debbono essere "gravi", costituenti cioè un grave disagio per la famiglia, "sopravvenuti", non sussistenti al momento dell' acquisto o della assegnazione e "documentati", cioè comprovati con la certificazione richiesta dalla Regione;

per quanto riguarda la definizione del quinquennio si fa' riferimento:

a) alla data del rogito notarile oppure di registrazione in caso di scrittura privata autenticata, oppure al pagamento, regolarmente certificato, delle rate di mutuo per un quinquennio, per gli alloggi realizzati da imprese di costruzioni;

b) alla data del verbale di consegna-assegnazione di cui all'art.98 del T.U. approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni, per gli alloggi di Cooperative edilizie e loro consorzi; e in via subordinata, qualora manchi il suddetto atto, alla data dell' atto pubblico di assegnazione dell' alloggio;

c) alla data di ultimazione dei lavori in caso di alloggio costruito o recuperato mediante mutuo agevolato individuale;

d) alla data del rogito notarile oppure di registrazione della scrittura privata autenticata, nel caso di alloggio acquistato con mutuo agevolato individuale;

Ritenuto, altresì, che l'alienazione e la locazione dell'alloggio senza l'autorizzazione regionale, comporta la risoluzione del contratto di mutuo agevolato e la revoca del contributo pubblico con l'obbligo della restituzione del contributo già erogato maggiorato degli interessi legali ritenendo non incompatibile con la nuova norma dell'art.20 della legge 179/92 e successive modifiche (e quindi applicabile) la disposizione dell'art. 12-bis della citata legge n. 1179/65;

Vista la circolare del segretariato generale del C.E.R. prot. N. A/3611 del 26 marzo 1991 avente per oggetto: "limiti di reddito assegnatari/acquirenti subentrati in alloggi realizzati con finanziamenti agevolati" e la disposizione contenuta nell'ultimo comma del citato art. 20 della legge n. 179/92, dalle quali è dato rilevare:

a) che i soggetti subentranti, ai fini del mantenimento del contributo pubblico, devono essere in possesso di tutti i requisiti di legge e che il reddito da prendere in considerazione è quello posseduto dal subentrante al momento del subentro, con riferimento alle fasce reddituali previste dalla deliberazione C.I.P.E. in vigore alla data della stipula del contratto di compravendita;

b) che permanga l'originaria agevolazione qualora la fascia reddituale di appartenenza del subentrante comporti l'applicazione dello stesso tasso agevolato fruito dall'originario acquirente o assegnatario;

c) che, nel caso in cui il subentrante sia collocato in una fascia reddituale superiore a quella a suo tempo attribuita al cedente, si farà luogo alla correlativa riduzione del contributo pubblico;

d) che, nel caso in cui il subentrante sia collocato in una fascia reddituale inferiore a quella a suo tempo attribuita al cedente, non si può per motivi programmatici di copertura finanziaria, non confermare il contributo pubblico già concesso;

e) che, nel caso di acquirente di alloggio ceduto a norma di legge, previa autorizzazione regionale, che risulti sprovvisto dei predetti requisiti, deve essere disposta la decadenza dal contributo con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto di compravendita;

Considerato che per gli alloggi, il cui contributo pubblico non sia stato concesso dalla Regione, l'autorizzazione regionale dovrà essere inviata al Ministero dei lavori pubblici per i conseguenti necessari adempimenti sia in ordine alla successiva voltura del mutuo, nel caso in cui il subentrante fosse in possesso dei prescritti requisiti, sia per la decadenza del contributo, nel caso in cui il subentrante fosse sprovvisto dei requisiti di legge; così pure dovrà essere inviato al predetto dicastero il diniego all'autorizzazione regionale per i conseguenti provvedimenti;

Ritenuto, per maggior correttezza della procedura e ai sensi della legge regionale 18 maggio 1992, n. 35; di delegare all'assessore ai lavori pubblici il rilascio o il diniego dell'autorizzazione regionale e di tutti gli altri conseguenti provvedimenti;

all'unanimità:

delibera:

1) E' revocata, per i motivi indicati in premessa, la deliberazione di Giunta regionale 18 maggio 1993, n. 3709.

2) Le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione.

3) L'autorizzazione regionale alla cessione o alla locazione degli alloggi di edilizia agevolata può essere concessa per gravi, sopravvenuti e documentati motivi; questi possono essere individuati in particolare nelle seguenti circostanze:

a) trasferimento della residenza per motivi di lavoro, in un comune in ogni caso distante non meno di 90 km. (calcolati sulla base di dati ufficiali) dal comune dove è situato l'alloggio: da documentare con dichiarazione del datore di lavoro attestante il trasferimento dell'attività lavorativa e il suo carattere non provvisorio;

b) stato di salute tale da non consentire la fruizione dell'alloggio: da documentare con certificazione sanitaria rilasciata dalla U.S.L. o altra struttura pubblica e certificazione anagrafica o altro in relazione al diverso domicilio o residenza;

c) riduzione del reddito familiare derivante esclusivamente dal lavoro dipendente ed incidenza della rata di mutuo in misura superiore al 30% del reddito posseduto al momento della presentazione della richiesta: da documentare con idonea certificazione;

d) variazione del nucleo familiare che renda inadeguato l'alloggio: da documentare con certificazione anagrafica (es: stato di famiglia) e piantina quotata dell'alloggio. A tal fine si considera adeguato l'alloggio composto di un numero di vani pari a quello dei componenti il nucleo familiare, esclusi i vani accessori. (Per la definizione di vano, vano utile e vano accessorio, si rinvia alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960 n. 1820);

e) stato di divorzio tra coniugi e/o ricongiungimento di quota di diritto reale dell'alloggio a favore del coniuge a cui è attribuito per sentenza il pieno godimento dell'alloggio a seguito di sentenza definitiva di divorzio: da documentare con provvedimenti giurisdizionali;

f) eventuali altri gravi e sopravvenuti motivi, debitamente documentati, rappresentanti un grave disagio per la famiglia e successivi all'occupazione dell'alloggio.

4) L'alienazione o la locazione dell'alloggio in difetto dell'autorizzazione regionale comporta di diritto la risoluzione del contratto di mutuo agevolato e la revoca con effetto ex tunc, con conseguente restituzione, del contributo pubblico già erogato, maggiorato degli interessi legali.

5) I soggetti subentranti, ai fini del mantenimento del contributo pubblico, devono essere in possesso di tutti i requisiti prescritti per fruire del mutuo agevolato.

A tal fine, in relazione a quanto previsto dagli art. 12 e 17 della convenzione a suo tempo stipulata, e di cui alla delibera di Giunta regionale 5 maggio 1980, n. 2296, l'Istituto di credito mutuante darà comunicazione alla Regione dell'atto di subentro entro trenta giorni dalla sua notificazione, e sospenderà la volturazione del mutuo agevolato ove non risulti siano intervenute la preventiva autorizzazione regionale all'alienazione dell'alloggio e la certificazione regionale di possesso dei requisiti soggettivi del subentrante.

6) Nel caso di acquirente di alloggio, ceduto a norma di legge previa autorizzazione regionale, che risulti sprovvisto dei prescritti requisiti, è dichiarata la decadenza del contributo pubblico, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di compravendita.

7) Per gli alloggi, il cui contributo pubblico non sia stato concesso dalla Regione, gli adempimenti successivi all'autorizzazione o al diniego regionale relativi al subentrante rimangono in capo al Ministero dei lavori pubblici, al quale la Regione dovrà inviare l'autorizzazione o il diniego stesso.

8) L'assessore ai lavori pubblici è delegato a provvedere in merito alle richieste di autorizzazione regionali alla vendita o locazione di alloggi di edilizia agevolata secondo i criteri e le modalità sopra indicati.

9) Alla istanza di autorizzazione, da presentare alla Regione Lazio, assessorato ai lavori pubblici, devono essere allegati, oltre i documenti comprovanti i "gravi e sopravvenuti motivi", l'attestato di possesso dei requisiti soggettivi in capo al richiedente l'atto di acquisto o assegnazione intestato al cedente nonché dati e notizie circa l'agevolazione pubblica goduta, l'ente che l'ha concessa e la legge di finanziamento.

10) In relazione a quanto previsto agli artt. 15 e 17 della convenzione a suo tempo stipulata, di cui alla succitata delibera di giunta n. 2296 del 1980, in caso di riduzione oppure di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo, richiesta sia dall'operatore (cooperativa, impresa, consorzio, etc.) sia dal singolo privato, l'Istituto di credito mutuante, in sede di istruttoria della relativa richiesta darà immediata comunicazione alla Regione, al fine di verificare preliminarmente la posizione del richiedente in ordine soprattutto agli aspetti sia programmatici dell'intervento sia economico finanziari, in funzione degli eventuali provvedimenti regionali da adottare ai sensi della vigente normativa nonché della più efficace tutela delle azioni relative all'eventuale recupero di contributi pubblici e di somme a qualsiasi titolo ancora dovuti dal richiedente.

11) La Regione richiederà agli Istituti di credito convenzionati, che, negli stipulandi atti, sia precisato che la concessione del mutuo agevolato comporta l'applicazione dell'art. 20 della citata legge n. 179, così come modificato dall'art. 3 della legge n. 85/94, e della presente deliberazione e che, trattandosi di edilizia non solo agevolata ma anche convenzionata, va comunicata al comune, anche dopo l'estinzione del mutuo agevolato, l'eventuale cessione per la verifica del possesso dei requisiti soggettivi, in relazione a quanto in proposito previsto dalla convenzione a suo tempo stipulata tra il comune stesso e l'assegnatario dell'area; tali clausole sono da riscontrare anche negli atti di assegnazione o di prima cessione.

12) La presente deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sarà comunicata al C.E.R. e agli Istituti di credito convenzionati con la Regione. La presente deliberazione è soggetta a controllo ai sensi della lettera b) dell'art. 1 del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40.

La commissione di controllo sull' amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 7 dicembre 1994, verbale 1183/25.