

# Regione Lazio

## Regolamenti Regionali

Regolamento regionale 20 maggio 2026, n. 8

**Modifiche al regolamento regionale 28 dicembre 2012, n. 18 (Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche) e successive modificazioni**

## LA GIUNTA REGIONALE

ha adottato

### IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

e m a n a

**il seguente regolamento:**

#### **Art. 1**

*(Modifica all'articolo 1 del regolamento regionale 28 dicembre 2012, n. 18 "Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche" e successive modificazioni)*

1. Al comma 1 dell'articolo 1 del r.r. n. 18/2012, dopo le parole: "a canone calmierato" sono inserite le seguenti: "e l'alienazione".

#### **Art. 2**

*(Modifiche all'articolo 3 del r.r. n. 18/2012)*

1. All'articolo 3 del r.r. n. 18/2012, sono apportate le seguenti modifiche:
- al comma 3, dopo le parole: "data della locazione" sono inserite le seguenti: "o della alienazione";
  - al comma 5, le parole: "Il conduttore dell'alloggio locato attesta" sono sostituite dalle seguenti: "Il conduttore o l'acquirente dell'alloggio attestano";
  - alla fine del comma 5, sono aggiunte le parole: "o di vendita".

#### **Art. 3**

*(Modifiche all'articolo 4 del r.r. n. 18/2012)*

1. Dopo la lettera l) del comma 1 dell'articolo 4 del r.r. n. 18/2012, sono aggiunte le seguenti:
- "l bis) appartenenti al personale sanitario;
  - l ter) soggetti che devono lasciare l'abitazione a causa dell'inagibilità dell'immobile per calamità."

#### **Art. 4**

*(Modifiche all'articolo 6 del r.r. n. 18/2012)*

1. All'articolo 6 del r. r. n. 18/2012, sono apportate le seguenti modifiche:
- al comma 1, le parole: "euro 5/mq" sono sostituite dalle seguenti: "euro 8,00 a metro

quadrato”;

- b) al comma 1, le parole: “euro 4/mq” sono sostituite dalle seguenti “euro 7,00 a metro quadrato”;
- c) il comma 1 bis, è sostituito dal seguente:  
“1 bis. Ai sensi di quanto previsto nell’articolo 12, comma 2, della legge regionale 30 luglio 2025 n.12 (Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio), le disposizioni previste nel comma 1 non si applicano ai contratti già stipulati alla data di entrata in vigore della l.r. n. 12/2025.”;
- d) al comma 2, dopo le parole: “tra conduttore e locatore” sono inserite le seguenti: “nonché per la determinazione delle superfici di alienazione”.

### **Art. 5**

*(Modifiche all’articolo 8 del r.r. n. 18/2012)*

1. All’articolo 8 del r.r. n. 18/2012, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 2, è sostituito dal seguente:  
“2. Il prezzo di vendita dell’alloggio, alla scadenza del termine previsto nell’articolo 2, non può essere superiore alle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), mediate tra il valore massimo e il valore medio del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, maggiorate dell’indice dell’Istituto nazionale di statistica (Istat) del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell’ottenimento dell’agibilità dell’edificio, e non inferiore a quello determinato dalla Giunta regionale con la deliberazione assunta ai sensi dell’articolo 3 ter, comma 1 bis 1, della l.r. 21/2009.”;
- b) il comma 3, è sostituito dal seguente:  
“3. L’alloggio può essere alienato, anche prima della scadenza del termine previsto nell’articolo 2, al prezzo di vendita calcolato secondo i criteri previsti nel comma 2, a:
  - a) soggetti in possesso dei requisiti previsti nell’articolo 3, inclusi i giovani di età fino a 35 anni;
  - b) un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato, in blocco o in modo frazionato, ovvero conferendoli in gestione ai medesimi soggetti.”;
- c) dopo il comma 3, sono inseriti i seguenti:  
“3 bis. Gli acquirenti previsti nel comma 3, lettera a) sono assoggettati al vincolo di residenzialità e inalienabilità dell’alloggio fino alla scadenza del termine previsto nell’articolo 2, fatti salvi i casi di difficoltà economiche dei nuclei e di quanto previsto dalla Deliberazione Giunta Regionale 26/11/2019 n. 877 (Revoca Deliberazione di Giunta regionale 15 novembre 1994, n. 8985. Nuovi criteri di attuazione dell’art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato dall’ art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85 - "Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell’assegnatario o dell’acquirente di alloggi") nonché agli ulteriori vincoli e condizioni previsti dal presente regolamento, incluso quanto previsto nei commi 1 e 2, e dall’atto d’obbligo previsto nell’articolo 10, da allegare, quale parte integrante, al contratto di vendita. Alla scadenza dei quindici anni, il prezzo di vendita dell’alloggio è determinato ai sensi del comma 2.  
3 ter. A seguito dell’alienazione o del conferimento in gestione, previsti nel comma 3, lettera b), resta fermo, in capo all’acquirente o al gestore degli alloggi, l’obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita fissati nel presente regolamento, nonché l’assoggettamento agli ulteriori vincoli e condizioni previsti nel presente regolamento e dall’atto d’obbligo previsto nell’articolo 10, da allegare, quale parte integrante, al contratto di vendita o all’atto per il cui tramite si conferisce la gestione.”;
- d) il comma 4, è sostituito dal seguente:

“4. Decorsi almeno sette anni dall’inizio della locazione, l’alloggio può essere alienato al conduttore, che ne faccia espressa richiesta, purché non sia titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel comune in cui è localizzato l’alloggio oggetto del contratto di locazione. Il prezzo di vendita non può essere superiore al 70 per cento delle quotazioni OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, mediate tra il valore massimo e il valore medio, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell’ottenimento dell’agibilità dell’edificio; per gli anni successivi al settimo e fino al raggiungimento del quindicesimo anno, il prezzo di vendita aumenta proporzionalmente al periodo residuo di vincolo alla locazione a canone calmierato fino a risultare pari a quello previsto nel comma 2. Le eventuali alienazioni successive nell’arco dei quindici anni dalla originaria sottoscrizione del contratto di locazione possono essere stipulate solo con soggetti che abbiano i requisiti previsti nell’articolo 3 e a un prezzo di vendita determinato secondo quanto previsto nel comma 2. Alla scadenza dei quindici anni, il prezzo di vendita dell’alloggio è determinato ai sensi del comma 2.”;

e) dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:

“4 bis. Per la determinazione del prezzo di alienazione degli immobili di categoria catastale “A/4 - Abitazioni di tipo popolare” e “A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare”, in mancanza delle quotazioni OMI, si prende a riferimento la quotazione minima OMI del semestre antecedente al trasferimento della proprietà relativa alla categoria catastale “A/3 - Abitazioni di tipo economico”, ridotta del 10 per cento per la valutazione di immobili di categoria A/4 e del 20 per cento per la valutazione di immobili di categoria A/5.”.

#### **Art. 6**

*(Modifiche all’articolo 10 del r.r. n. 18/2012)*

1. All’articolo 10 del r. r. n. 18/2012, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 4, dopo le parole: “del presente regolamento” sono inserite le seguenti: “, esclusivamente per le nuove norme relative alle procedure di vendita con godimento diretto”;
- b) dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:  
“4 bis. Per le alienazioni ai soggetti aventi i requisiti previsti nell’articolo 8, comma 3 bis , i vincoli di residenzialità e inalienabilità devono essere riportati, a cura del notaio rogante, negli atti di trasferimento degli alloggi, fatti salvi i casi di godimento diretto per fine locazione.”.

#### **Art. 7**

*(Modifica all’articolo 11 del r.r. n. 18/2012)*

1. Al comma 1 dell’articolo 11 del r. r. n. 18/2012, dopo le parole: “i dati sulla locazione” sono inserite le seguenti “e alienazione”.

#### **Art. 8**

*(Modifiche all’articolo 11 ter del r.r. n. 18/2012)*

1. All’alinea del comma 1 dell’articolo 11 ter del r.r. n.18/2012, le parole: “per la gestione degli alloggi a canone calmierato”, sono soppresse.

**Art. 9**

*(Modifiche all'allegato "Schema d'atto d'obbligo" del r.r. n. 18/2012)*

1. All'allegato "Schema d'atto d'obbligo" del r.r. n. 18/2012, sono apportate le seguenti modifiche:

a) il punto 6.1) dell'articolo 6, è sostituito dal seguente:

"6.1) Il canone mensile di locazione è determinato, secondo quanto previsto nell'articolo 6 (Criteri per la determinazione del canone calmierato) del r.r. n.18/2012, con riferimento alla data della sua approvazione; tale canone è convenzionalmente determinato nel valore unico di euro 8,00 a metro quadrato, oltre l'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) di legge se dovuta, per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di euro 7,00 a metro quadrato, oltre l'IVA di legge se dovuta, per gli altri comuni della Regione Lazio. Per il computo della superficie oggetto di locazione si applica l'articolo 6, comma 2, del r.r. n.18/2012.";

b) all'articolo 7, sono apportate le seguenti modifiche:

1) il punto 7.2), è sostituito dal seguente:

"7.2) Il prezzo di vendita dell'alloggio, alla scadenza del termine previsto nell'articolo 2 del r.r. n. 18/2012, non può essere superiore alle quotazioni OMI, mediate tra il valore massimo e il valore medio del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, maggiorate dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, e non inferiore a quello determinato dalla Giunta regionale con la deliberazione assunta ai sensi dell'articolo 3 ter, comma 1 bis 1, della l.r. 21/2009.";

2) il punto 7.4), è sostituito dal seguente:

"7.4) Decorsi almeno sette anni dall'inizio della locazione, l'alloggio può essere alienato al conduttore, che ne faccia espressa richiesta, purché non sia titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel comune in cui è localizzato l'alloggio oggetto del contratto di locazione. Il prezzo di vendita non può essere superiore al 70 per cento delle quotazioni OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, mediate tra il valore massimo e il valore medio, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio; per gli anni successivi al settimo e fino al raggiungimento del quindicesimo anno, il prezzo di vendita aumenta proporzionalmente al periodo residuo di vincolo alla locazione a canone calmierato fino a risultare pari a quello previsto nel punto 7.2. Le eventuali alienazioni successive nell'arco dei quindici anni dalla originaria sottoscrizione del contratto di locazione possono essere stipulate solo con soggetti che abbiano i requisiti previsti nell'articolo 3 del r.r. n 18/2012, a un prezzo di vendita determinato con le modalità previste nel punto 7.2. Alla scadenza dei quindici anni, il prezzo di vendita dell'alloggio è determinato con le modalità previste nel punto 7.2. Alla scadenza del vincolo dei quindici anni, come previsto nell'articolo 2 del r.r. n. 18/2012, il prezzo di vendita dell'alloggio non può comunque essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.".

**Art. 10***(Entrata in vigore)*

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

**Il presente regolamento regionale sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come regolamento della Regione Lazio.**

**Il Presidente  
Francesco Rocca**