

**Legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 - Testo vigente**

Legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 - Testo vigente

**Legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3**

Disposizioni in materia di politiche abitative.

(B.U. del 12 marzo 2013, n. 11)

**TITOLO I**

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE

**CAPO I**

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e finalità

Art. 2 - Pianificazione regionale

Art. 3 - Programmi operativi annuali

Art. 4 - Interventi straordinari

Art. 5 - Finanziamento del piano triennale. Fondo regionale per le politiche abitative

Art. 6 - Consulta regionale della casa

Art. 7 - Banca dati - Osservatorio per la casa

**CAPO II**

CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8 - Edilizia residenziale pubblica

Art. 9 - Edilizia convenzionata

Art. 10 - Prima abitazione

Art. 11 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 12 - Sostegno alle locazioni

Art. 13 - Emergenza abitativa

Art. 14 - Interventi per categorie sociali

**TITOLO II**

NORME PER L'ASSEGNAZIONE, LA DETERMINAZIONE DEI CANONI, LA  
GESTIONE E LA VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA

**CAPO I**

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 15 - Ambito di applicazione

Art. 16 - Nozione di alloggio adeguato

Art. 17 - Nozione di alloggio improprio o antigienico

Art. 18 - Nozione di nucleo familiare

## **CAPO II**

### **NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

Art. 19 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

Art. 20 - Indicatore di reddito

Art. 21 - Punteggi

Art. 22 - Norme per l'emaneazione dei bandi di concorso

Art. 23 - Contenuti del bando di concorso

Art. 24 - Istruttoria delle domande

Art. 25 - Commissione per le politiche abitative

Art. 26 - Formazione delle graduatorie di assegnazione

Art. 27 - Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

Art. 28 - Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

Art. 29 - Modalità di assegnazione

Art. 30 - Scelta degli alloggi

Art. 31 - Consegna degli alloggi

Art. 32 - Riserva di alloggi a favore dei profughi

Art. 33 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione

Art. 34 - Ampliamento del nucleo familiare e ospitalità temporanea

Art. 35 - Mobilità e cambi consensuali

Art. 36 - Alloggi in amministrazione condominiale

## **CAPO III**

### **CANONE DI LOCAZIONE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Art. 37 - Determinazione del canone di locazione

Art. 38 - Regolamento del canone e delle spese per i servizi

Art. 39 - Requisiti per la permanenza nell'alloggio

Art. 40 - Locazione di autorimesse e posti auto

## **CAPO IV**

### **ANNULLAMENTO O REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE CONTRATTUALE PER MOROSITA'**

Art. 41 - Annullamento dell'assegnazione

Art. 42 - Decadenza dall'assegnazione

Art. 43 - Occupazioni illegali degli alloggi

Art. 44 - Risoluzione del contratto per morosità

Art. 45 - Concorso nella copertura della morosità incolpevole

### **CAPO V**

#### **DISPOSIZIONI PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Art. 46 - Piano di vendita

Art. 47 - Proposta di piano di vendita

Art. 48 - Criteri per la formulazione e l'aggiornamento della proposta di piano di vendita

Art. 49 - Requisiti per l'acquisto

Art. 50 - Alienazione degli alloggi

Art. 51 - Prezzo di vendita

Art. 52 - Divieti e sanzioni

Art. 53 - Alienazione di unità immobiliari non destinate ad edilizia residenziale pubblica

### **TITOLO III**

#### **INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA**

### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E DEFINIZIONI CONVENZIONALI**

Art. 54 - Finalità

Art. 55 - Beneficiari

Art. 56 - Tipologia degli interventi

Art. 57 - Contributi

Art. 58 - Convenzione

Art. 59 - Criteri per la determinazione della spesa ammissibile

Art. 60 - Riduzione del contributo per il rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio

Art. 61 - Criteri per la determinazione del canone

Art. 62 - Soggetti beneficiari degli alloggi convenzionati

Art. 63 - Modalità e termini di presentazione delle domande di contributo

Art. 64 - Criteri per la formazione della graduatoria

Art. 65 - Modalità di erogazione dei contributi

Art. 66 - Vincoli e sanzioni

Art. 67 - Vigilanza e controlli

#### **TITOLO IV**

##### FONDI DI ROTAZIONE PER LA RIPRESA DELL'INDUSTRIA EDILIZIA

#### **CAPO I**

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 68 - Fondo di rotazione

Art. 69 - Garanzia

Art. 70 - Convenzione

Art. 71 - Controllo contabile

#### **CAPO II**

##### DISPOSIZIONI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI A FAVORE DELLA PRIMA ABITAZIONE

Art. 72 - Interventi

Art. 73 - Destinatari

Art. 74 - Regolamento regionale

Art. 75 - Cooperative edilizie a proprietà individuale

Art. 76 - Presentazione della domanda

Art. 77 - Documentazione

Art. 78 - Obblighi e sanzioni

#### **CAPO III**

##### DISPOSIZIONI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI PER IL RECUPERO DI FABBRICATI SITUATI NEI CENTRI E NUCLEI ABITATI

Art. 79 - Interventi

Art. 80 - Requisiti dei beneficiari

Art. 81 - Caratteristiche dei mutui

Art. 82 - Cumulabilità

Art. 83 - Presentazione delle domande e istruttoria

Art. 84 - Ammissibilità e concessione del mutuo

Art. 85 - Controllo

Art. 86 - Vincoli e sanzioni

**TITOLO V**  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**CAPO I**  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 87 - Rinvio

Art. 88 - Disposizioni transitorie

Art. 89 - Disposizioni finanziarie

Art. 90 - Abrogazioni

Allegato A

Allegato B

**TITOLO I**  
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE

**CAPO I**  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1  
*(Oggetto e finalità)*

1. La Regione riconosce il diritto all'abitazione e promuove una serie coordinata di interventi di interesse generale e di carattere sociale tesi a:

- a) incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- b) favorire il recupero o la costruzione di immobili da locare a canone convenzionato;
- c) agevolare l'acquisizione della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, eventualmente da recuperare;
- d) promuovere il recupero di centri e nuclei abitati di interesse storico e ambientale;
- e) promuovere la qualità degli interventi edilizi assistiti da provvidenze pubbliche, con particolare riguardo alle fasi di programmazione, di progettazione e di esecuzione;
- f) sostenere finanziariamente i soggetti meno abbienti che abitano in locazione alloggi di proprietà pubblica o privata;
- g) risolvere, anche con interventi straordinari, gravi e imprevedibili emergenze abitative presenti sul territorio regionale o espresse da particolari categorie sociali;
- h) attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione.

2. Le politiche abitative regionali si integrano con le iniziative promosse dai Comuni, singolarmente o in forma associata, in materia edilizia e di riqualificazione urbana e concorrono, prioritariamente, al recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri storici.

3. Gli interventi edilizi posti in essere in attuazione della presente legge perseguono obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione e di individuazione di soluzioni di architettura ecocompatibile e di risparmio energetico.

4. Al perseguimento delle finalità di cui alla presente legge concorrono, oltre alla Regione, i seguenti soggetti, ciascuno nel proprio ambito di competenza:

- a) l'Azienda regionale per l'edilizia residenziale (ARER), di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 30 (Istituzione dell'Azienda regionale per l'edilizia residenziale - Agence régionale pour le logement);
- b) i Comuni, singolarmente o in forma associata;
- c) le cooperative edilizie;
- d) le imprese di costruzione;
- e) i privati, singoli o associati;
- f) gli altri enti pubblici interessati;
- g) l'Unione piccoli proprietari immobiliari (UPPI) e gli altri sindacati di categoria.

Art. 2  
(Pianificazione regionale)

1. Gli indirizzi e i criteri programmatici finalizzati alla realizzazione delle politiche abitative regionali sono definiti in apposito piano triennale.

2. Il piano triennale, in armonia con gli altri strumenti della programmazione regionale, tiene conto delle finalità di cui all'articolo 1 e dei fabbisogni primari, espressi anche da particolari categorie sociali. Esso, in particolare:

- a) stabilisce gli obiettivi generali del triennio e indica le azioni in cui si articola la politica abitativa regionale;
- b) ripartisce in percentuale le risorse finanziarie non vincolate di cui all'articolo 5 tra le categorie di intervento di cui agli articoli 8, 9, 12, 13 e 14, stabilendone le priorità, anche in relazione alla disponibilità di aree edificabili, di edifici da recuperare e di programmi organici di intervento presentati dai soggetti interessati;
- c) tiene conto, prioritariamente, della necessità di recuperare, a fini abitativi, il patrimonio edilizio esistente, favorendo politiche integrate di riqualificazione urbana e del sistema delle infrastrutture, di miglioramento dei servizi e della accessibilità dei centri storici;
- d) individua la tipologia degli interventi e, in percentuale, le risorse finanziarie non vincolate da destinare a particolari categorie sociali, tra cui i diversamente abili, gli anziani, i giovani, i singoli con minori a carico, gli studenti universitari, i lavoratori stagionali, gli immigrati ed altri soggetti di volta in volta individuati in relazione a situazioni contingenti;
- e) individua l'entità delle agevolazioni finanziarie da concedere agli enti proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica per il concorso nel sostegno della morosità incolpevole;
- f) attiva un sistema di incentivi rivolto ai Comuni che maggiormente concorrono al perseguimento delle finalità di cui alla presente legge;
- g) stabilisce i criteri per la partecipazione da parte dei Comuni al Fondo regionale per le politiche abitative, finanziata mediante trasferimenti con vincolo settoriale di destinazione ai sensi del titolo V della legge regionale 20 novembre 1995, n. 48 (Interventi regionali in materia di finanza locale);
- h) prevede la raccolta e l'elaborazione a livello regionale delle informazioni contenute nei moduli di domanda di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Il piano triennale è approvato dal Consiglio regionale entro il 30 settembre dell'anno che precede il triennio di riferimento, su proposta della Giunta regionale, d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali (CPEL) e sentita la Consulta regionale della casa di cui all'articolo 6.

4. Il piano triennale può essere aggiornato o modificato con le modalità previste per la sua approvazione.

#### Art. 3

##### *(Programmi operativi annuali)*

1. Gli obiettivi generali del piano triennale sono attuati mediante programmi operativi annuali (POA) approvati dalla Giunta regionale entro il 28 febbraio di ogni anno, sentito il CPEL.

2. La Giunta regionale, in relazione ai contenuti del piano triennale e alle risorse finanziarie disponibili, fissa i tempi e le procedure per la raccolta delle proposte da parte dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 4.

3. I POA, sulla base dei criteri predeterminati dal piano triennale e delle proposte pervenute, individuano gli interventi da finanziare; essi possono, inoltre, disporre l'eventuale variazione, nel limite massimo del 10 per cento, delle percentuali fissate ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b).

#### Art. 4

##### *(Interventi straordinari)*

1. In deroga a quanto previsto dagli articoli 2 e 3, la Regione può attuare, in relazione alle risorse finanziarie disponibili, interventi straordinari in materia di politica abitativa, promossi e finanziati a livello statale o comunitario, che richiedono una programmazione delle risorse incompatibile con le procedure ordinarie di programmazione previste dai predetti articoli.

#### Art. 5

##### *(Finanziamento del piano triennale. Fondo regionale per le politiche abitative)*

1. Per il finanziamento degli interventi previsti dai POA è istituito il Fondo regionale per le politiche abitative.

2. Il Fondo è alimentato da:

a) eventuali risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge;

b) eventuali risorse statali attribuite, a qualunque titolo, alla Regione per le politiche abitative e per il sostegno alla locazione;

c) eventuali risorse regionali appositamente previste con la legge regionale finanziaria;

d) risorse derivanti da trasferimenti finanziari con vincolo settoriale di destinazione di cui al titolo V della l.r. 48/1995;

e) eventuali risorse derivanti dal 5 per cento dei canoni riscossi nell'anno precedente dagli enti locali proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

f) eventuali risorse finanziarie aggiuntive dei Comuni e dell'ARER per le politiche abitative;

g) eventuali disponibilità finanziarie non utilizzate nell'esercizio precedente.

#### Art. 6

##### *(Consulta regionale della casa)*

1. La Consulta regionale della casa, di seguito denominata Consulta, svolge funzioni

consultive e propositive in relazione ai programmi e ai piani riguardanti le politiche abitative.

2. Compongono la Consulta:

- a) l'Assessore regionale competente in materia di politiche abitative, o suo delegato, con funzioni di presidente;
- b) un rappresentante degli enti locali, designato dal CPEL;
- c) un rappresentante del Comune di Aosta;
- d) il presidente dell'ARER;
- e) il direttore dell'ARER;
- f) il dirigente della struttura regionale competente in materia di politiche abitative, di seguito denominata struttura competente;
- g) il dirigente della struttura regionale competente in materia di politiche sociali;
- h) un rappresentante per ognuna delle confederazioni sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello nazionale e regionale;
- i) un rappresentante designato unitariamente per i sindacati degli inquilini/assegnatari;
- j) un rappresentante designato unitariamente per le associazioni della proprietà edilizia;
- k) un rappresentante designato unitariamente per le associazioni delle cooperative edilizie;
- l) due rappresentanti delle associazioni degli imprenditori edili, di cui uno per le associazioni degli artigiani, designati unitariamente;
- m) un rappresentante designato unitariamente per i patronati e per le associazioni di solidarietà sociale.

3. I membri della Consulta, la cui partecipazione è a titolo gratuito, sono nominati con decreto del Presidente della Regione. In caso di mancata designazione unitaria, il Presidente della Regione provvede alla nomina sulla base delle segnalazioni pervenute.

4. La Consulta dura in carica sino alla scadenza della legislatura nella quale opera.

#### Art. 7

##### *(Banca dati - Osservatorio per la casa)*

1. Presso la struttura competente opera la banca dati denominata osservatorio per la casa, organizzata su base informatica e istituita con deliberazione della Giunta regionale al fine di raccogliere ed elaborare dati e informazioni riguardanti le politiche abitative, utili all'elaborazione di programmi regionali, generali e di settore.

2. La struttura competente diffonde i dati e le analisi sulla situazione abitativa, promuovendone la conoscenza nelle competenti sedi politiche, amministrative, economiche, sociali, professionali e imprenditoriali e pubblicando un rapporto annuale.

3. Per la realizzazione delle attività dell'osservatorio per la casa possono essere stipulate convenzioni con soggetti pubblici o privati che abbiano specifica competenza in materia di politiche abitative.

4. L'osservatorio per la casa è collegato con l'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio

degli immobili adibiti ad uso abitativo).

5. Ai fini di cui al comma 1, ogni ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica comunica alla struttura competente l'elenco degli alloggi assegnabili entro trenta giorni dall'effettiva disponibilità.

6. Eventuali oneri per l'istituzione e la gestione dell'osservatorio per la casa sono imputati al Fondo regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 5.

## CAPO II

### CATEGORIE DI INTERVENTO

#### Art. 8

##### *(Edilizia residenziale pubblica)*

1. Per edilizia residenziale pubblica s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario di enti pubblici e costituito da abitazioni destinate a ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

2. Sono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi attuati da soggetti pubblici o privati e realizzati con mezzi finanziari esclusivamente pubblici, con il concorso pubblico e privato di mezzi finanziari o con contributi in natura, anche denominati di edilizia sovvenzionata, agevolata e sociale.

#### Art. 9

##### *(Edilizia convenzionata)*

1. Per edilizia convenzionata s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il parziale concorso finanziario di enti pubblici e costituito da abitazioni destinate alla locazione a canoni convenzionati per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario.

2. Sono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi attuati da soggetti pubblici o privati disciplinati da apposita convenzione nella quale devono essere previsti, in particolare, il periodo minimo di locazione a canone convenzionato, le modalità di determinazione di tale canone e i requisiti dei soggetti che possono beneficiarne.

#### Art. 10

##### *(Prima abitazione)*

1. La Regione, per favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione, prevede:

- a) la concessione di mutui ad interesse agevolato a favore di persone fisiche;
- b) la concessione di mutui ad interesse agevolato a favore di cooperative edilizie a proprietà individuale;
- c) l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in attuazione dei piani di vendita promossi dagli enti proprietari.

2. Gli oneri finanziari derivanti dagli interventi di cui al comma 1 sono imputati al fondo di rotazione di cui all'articolo 68.

#### Art. 11

##### *(Recupero del patrimonio edilizio esistente)*

1. La Regione, per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'eliminazione del degrado edilizio e la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto urbanistico, prevede la concessione di mutui a tasso agevolato per interventi di recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati limitatamente alle zone territoriali di tipo A, come definite dall'articolo 22, comma 1, lettera a), della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

2. Gli oneri finanziari derivanti dagli interventi di cui al comma 1 sono imputati al fondo di rotazione di cui all'articolo 68.

Art. 12  
(*Sostegno alle locazioni*)

1. La Regione, al fine di sostenere l'accesso alle abitazioni in locazione, prevede la concessione di:

a) contributi a favore dei soggetti meno abbienti, volti a ridurre la spesa sostenuta per il canone di locazione;

b) contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, volti a ridurre la spesa sostenuta per i servizi accessori.

2. I contributi non possono coprire integralmente gli oneri oggetto del sostegno di cui al presente articolo, tenuto conto di altre provvidenze percepite per le medesime finalità.

3. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, i requisiti, la misura, i criteri e le modalità, anche procedurali, per la concessione e l'erogazione dei contributi di cui al presente articolo, nel rispetto dei vincoli previsti per l'accesso ai finanziamenti dello Stato.

Art. 13  
(*Emergenza abitativa*)

1. La Regione, al fine di fronteggiare gravi, eccezionali e imprevedibili emergenze abitative segnalate dai Comuni o da altri enti pubblici, promuove e incentiva azioni aventi carattere straordinario, circoscritte a situazioni particolari alle quali non sia possibile dare risposta attraverso gli strumenti ordinari.

2. Le azioni di cui al comma 1 sono finalizzate a dare risposta temporanea a situazioni di emergenza abitativa derivate da:

a) disagio sociale o sanitario;

b) procedimenti di rilascio forzoso dell'abitazione che coinvolgono nuclei familiari economicamente e socialmente deboli.

3. Gli interventi relativi alle situazioni di emergenza abitativa sono coordinati con gli altri settori di competenza regionale o comunale. A tal fine, la Giunta regionale, con propria deliberazione, individua:

a) le forme e le modalità di presentazione dei progetti di recupero che si intendono mettere in atto e le modalità di controllo sull'attuazione degli stessi;

b) le modalità di pagamento degli oneri contrattuali, dei canoni di locazione e delle spese per i servizi accessori.

4. L'assegnazione degli alloggi destinati alle finalità di cui al comma 2 è disposta dal Comune nel cui territorio è ubicato l'alloggio, sulla base della valutazione di ammissibilità effettuata dalla Commissione per le politiche abitative di cui all'articolo 25.

5. Le soluzioni abitative, eventualmente anche in deroga agli standard di adeguatezza previsti dalle disposizioni vigenti, devono essere ricercate preferibilmente nell'ambito territoriale di residenza del nucleo familiare coinvolto nella situazione di emergenza attraverso:

a) l'utilizzo di alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili sul territorio regionale;

b) la stipula di un contratto di locazione di un alloggio di proprietà privata da assegnare al beneficiario;

c) l'acquisizione della disponibilità di apposite strutture da destinare alla prima accoglienza.

6. Il Fondo regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 5 concorre, nei limiti degli stanziamenti assegnati e nel rispetto delle percentuali di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), alla copertura degli oneri a carico dei Comuni derivanti dal reperimento di soluzioni abitative da destinare a casi di emergenza.

7. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione:

a) le condizioni che determinano l'emergenza abitativa;

b) le modalità di presentazione delle domande;

c) i criteri di priorità e le relative procedure per l'assegnazione degli alloggi ai soggetti inseriti nella graduatoria territoriale dell'emergenza abitativa;

d) i requisiti, i criteri e le modalità delle azioni utili ad attuare gli interventi di cui al presente articolo;

e) i requisiti, i criteri e le modalità, anche procedimentali, per l'attuazione delle misure di primo intervento, nelle more dell'individuazione delle soluzioni abitative di cui al comma 5;

f) la percentuale di copertura degli oneri a carico dei Comuni di cui al comma 6, in misura, comunque, non superiore all'80 per cento.

#### Art. 14

##### *(Interventi per categorie sociali)*

1. I POA individuano, per ciascuna categoria sociale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera d), i requisiti e i criteri per l'accesso alle agevolazioni, le condizioni di garanzia e di priorità e ogni eventuale ulteriore prescrizione per la realizzazione degli interventi a loro favore.

## **TITOLO II**

### **NORME PER L'ASSEGNAZIONE, LA DETERMINAZIONE DEI CANONI, LA GESTIONE E LA VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

## **CAPO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### Art. 15

##### *(Ambito di applicazione)*

1. Le disposizioni di cui al presente titolo trovano applicazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica:

a) realizzati o recuperati dallo Stato, dalla Regione, dall'ARER, dagli enti locali e dalle loro aziende;

b) realizzati o recuperati con il concorso o il contributo dello Stato, della Regione, dell'ARER, degli enti locali, delle loro aziende e dei privati;

c) in proprietà dell'ARER, degli enti locali e delle loro aziende.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono considerati alloggio sociale ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

3. Sono esclusi dall'applicazione del presente titolo gli alloggi:

- a) che, per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche dell'utenza o per particolari caratteri di pregio storico o artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica;
- b) il cui degrado comporti la necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione eccessivamente onerosi rispetto alla possibilità di una loro cessione;
- c) destinati a case parcheggio o ricoveri provvisori, indipendentemente dalle modalità di acquisizione;
- d) destinati a case albergo o comunità residenziali socio-assistenziali, indipendentemente dalle modalità di acquisizione;
- e) destinati alla vendita sul libero mercato.

4. L'individuazione degli alloggi di cui al comma 3 è effettuata dalla Giunta regionale, con propria deliberazione, su richiesta dell'ente pubblico proprietario o gestore.

Art. 16  
*(Nozione di alloggio adeguato)*

1. Ai fini di cui al presente titolo, si considera alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare quello avente entrambe le seguenti caratteristiche:

a) superficie utile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, non inferiore a:

- 1) metri quadrati 25, per un nucleo familiare composto da una persona;
- 2) metri quadrati 40, per un nucleo familiare composto da due persone;
- 3) metri quadrati 60, per un nucleo familiare composto da tre persone;
- 4) metri quadrati 70, per un nucleo familiare composto da quattro persone;
- 5) metri quadrati 80, per un nucleo familiare composto da cinque persone;
- 6) metri quadrati 95, per un nucleo familiare composto da sei o più persone;

b) minimo un vano ogni due componenti il nucleo familiare, fino ad un massimo di cinque vani. Ai fini del calcolo dei vani, sono esclusi la cucina o il soggiorno con angolo cottura, i locali destinati a servizi igienici e i locali accessori.

2. Ai fini della determinazione della superficie utile netta di cui al comma 1, lettera a), si applica una percentuale di tolleranza in diminuzione pari al 15 per cento, per i casi di cui ai numeri 1) e 2), e pari al 10 per cento, per i casi di cui ai numeri 3), 4), 5) e 6).

3. Se il locale adibito a cucina ha una superficie utile inferiore a metri quadrati 8, il numero minimo di vani, calcolato ai sensi del comma 1, lettera b), è aumentato di una unità.

4. Nel caso di monolocali, l'alloggio è adeguato per un nucleo familiare composto da una persona.

5. E' comunque considerato non adeguato l'alloggio abitato da un nucleo familiare con presenza di persone con disabilità motorie o sensoriali non adattabile ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 17

*(Nozione di alloggio improprio o antigienico)*

1. Ai fini di cui al presente titolo si intende per:

a) alloggio improprio, l'unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche incompatibili con la destinazione ad abitazione. Rientrano in tale categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, le autorimesse e le cantine. E' altresì considerato improprio l'alloggio privo di servizio igienico;

b) alloggio antigienico, l'abitazione per la quale ricorre almeno una delle seguenti fattispecie:

1) altezza media interna utile di tutti i locali inferiore ai valori di cui all'articolo 95 della [l.r. 11/1998](#);

2) presenza di vani stabilmente e necessariamente adibiti ad abitazione, totalmente sprovvisti di finestre apribili;

3) presenza di un'unica stanza da bagno carente, per ragioni tecnico-oggettive, di almeno due degli impianti di cui all'articolo 7, terzo comma, del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione);

4) presenza di umidità permanente in uno o più vani utili per una superficie pari ad almeno un quarto di quella dell'alloggio;

5) servizio igienico esterno.

2. Non è comunque considerata antigienica, ai soli fini dell'attribuzione del punteggio, l'abitazione per la quale sia stata accolta l'istanza di sanatoria edilizia.

Art. 18

*(Nozione di nucleo familiare)*

1. Ai fini di cui al presente titolo, il nucleo familiare del concorrente all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica si intende costituito da tutti i soggetti, anche non legati da vincoli di coniugio, affinità o parentela, che, alla data di presentazione della domanda di assegnazione, compongono la famiglia anagrafica, come definita dall'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente). In ogni caso, il coniuge del richiedente, non separato legalmente, è ricompreso nel nucleo familiare.

2. Ai fini di cui al presente titolo, i componenti minori del nucleo familiare sono considerati nel solo caso in cui assolvano regolarmente l'obbligo scolastico nel territorio regionale.

3. Nel caso di particolari situazioni debitamente documentate in cui il nucleo familiare dichiarato nella domanda di assegnazione risulti difforme da quello indicato nelle risultanze anagrafiche, la Commissione per le politiche abitative di cui all'articolo 25 ne valuta l'ammissibilità, anche ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio.

**CAPO II**

**NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

Art. 19

*(Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica)*

1. I concorrenti all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica devono possedere, alla data di pubblicazione del bando e fino al momento dell'assegnazione dell'alloggio, i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione europea. E' ammesso, altresì, il

cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione europea, se soggetto regolarmente soggiornante nel territorio dello Stato;

b) residenza nella Regione da almeno otto anni, maturati anche non consecutivamente;

c) residenza anagrafica o attività lavorativa principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso per il periodo minimo stabilito, per uno o entrambi i requisiti, nel bando stesso. A tal fine, per i nuclei familiari inseriti nella graduatoria comunale dell'emergenza abitativa sono riconosciuti anche gli eventuali periodi di residenza fuori dal territorio comunale dovuti al reperimento di una soluzione alloggiativa temporanea in altro comune;

d) non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione:

1) su quote di alloggi la cui somma è pari o superiore a due unità;

2) su di un alloggio, situato nel territorio regionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

e) indicatore regionale della situazione economica (IRSE) di cui all'articolo 4 della legge regionale 4 settembre 2001, n. 18 (Approvazione del piano socio-sanitario regionale per il triennio 2002/2004), non superiore ai limiti definiti ai sensi dell'articolo 20 e rilasciato nel rispetto dei termini definiti dal bando;

f) non essere assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica o destinatari di un provvedimento di annullamento ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), o non essere stati dichiarati decaduti negli ultimi dieci anni dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

2. Ai fini del requisito di cui al comma 1, lettera d), non si tiene conto degli alloggi:

a) dichiarati impropri o antigienici;

b) gravati da usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;

c) non utilizzabili a fini abitativi.

3. I requisiti di cui al comma 1, lettere d) ed e), devono essere posseduti con riferimento ai componenti il nucleo familiare.

#### Art. 20 (Indicatore di reddito)

1. I limiti dell'IRSE, ai fini dell'assegnazione degli alloggi di cui al presente titolo, sono individuati con deliberazione della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente.

2. Entro il 30 giugno di ogni anno, la Giunta regionale può variare, sentita la commissione consiliare competente, i limiti di cui al comma 1, tenuto conto dell'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente e delle condizioni socio-economiche esistenti nel territorio regionale.

#### Art. 21 (Punteggi)

1. La graduatoria di assegnazione degli alloggi è formata sulla base dei punteggi attribuiti in relazione ai requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'allegato A.

2. La Giunta regionale, con propria deliberazione e sentita la commissione consiliare competente, può modificare i punteggi di cui all'allegato A.

#### Art. 22

*(Norme per l'emanazione dei bandi di concorso)*

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dai Comuni.
2. Il concorso può essere indetto per ambiti territoriali comunali o sovracomunali in conformità alle direttive emanate dalla struttura competente.
3. I bandi di concorso, finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti, sono pubblicati per almeno quindici giorni consecutivi nell'albo pretorio dei Comuni interessati dal bando.
4. I Comuni devono assicurare la massima pubblicità dei bandi anche con altre forme ritenute idonee.
5. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze abitative, la Giunta regionale può autorizzare, anche su proposta dei Comuni interessati, l'emanazione di bandi speciali.

Art. 23

*(Contenuti del bando di concorso)*

1. Il bando di concorso deve indicare:
  - a) l'ambito territoriale di assegnazione;
  - b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e i relativi punteggi;
  - c) il contenuto delle domande e il termine per la loro presentazione, comunque non inferiore a trenta giorni dalla data di pubblicazione del bando;
  - d) gli eventuali documenti non direttamente acquisibili dalla pubblica amministrazione da allegare alla domanda.

Art. 24

*(Istruttoria delle domande)*

1. L'ente che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande, verificando la regolarità e la completezza della medesima, e provvede, in via provvisoria, all'attribuzione dei punteggi, sulla base delle dichiarazioni e della documentazione allegata.
2. Per l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1, i Comuni possono delegare l'ARER, previa apposita convenzione.
3. Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, entro novanta giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle medesime, alla Commissione per le politiche abitative di cui all'articolo 25, dandone contestuale comunicazione alla struttura competente.

Art. 25

*(Commissione per le politiche abitative)*

1. E' istituita la Commissione per le politiche abitative, di seguito denominata Commissione.
2. La Commissione per le politiche abitative svolge, in particolare, i seguenti compiti:
  - a) verifica l'istruttoria delle domande ai fini della formazione e degli aggiornamenti delle graduatorie;
  - b) decide in merito ai ricorsi sulla formazione e agli aggiornamenti delle graduatorie;
  - c) accerta i casi di morosità incolpevole degli assegnatari;

- d) esamina le domande di emergenza abitativa;
- e) rilascia il parere obbligatorio e vincolante nei casi di annullamento, decadenza e occupazione illegale.

3. La Commissione, nominata con decreto del Presidente della Regione, dura in carica sino alla scadenza della legislatura nella quale opera ed è così composta:

- a) un magistrato, anche a riposo, con funzioni di presidente, designato dal Presidente del Tribunale di Aosta;
- b) il presidente dell'ARER, o suo delegato, con funzioni di vice presidente;
- c) il dirigente della struttura regionale competente in materia di famiglia e politiche giovanili, o suo delegato;
- d) il dirigente della struttura competente, o suo delegato;
- e) un rappresentante del CPEL, o suo delegato;
- f) un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale, designato unitariamente dalle medesime, o suo delegato.

4. Alla Commissione partecipa, di volta in volta, il responsabile dell'istruttoria del Comune interessato, o suo delegato.

5. Per la validità delle sedute della Commissione è sufficiente la presenza di quattro componenti, fra i quali, comunque, deve essere compreso il presidente o il vice presidente. La Commissione delibera a maggioranza dei presenti e, in caso di parità di voti, prevale il voto del presidente.

6. Le funzioni di segreteria della Commissione sono svolte da un dipendente della struttura competente.

7. La Commissione, ove lo ritenga opportuno, può:

- a) nominare al suo interno delle sottocommissioni, definendone i compiti e la durata;
- b) avvalersi di tecnici esperti.

8. Ai membri di cui al comma 3, lettere a) e f), è corrisposto un gettone di presenza il cui importo è determinato con deliberazione della Giunta regionale.

Art. 26  
*(Formazione delle graduatorie di assegnazione)*

1. La Commissione, entro novanta giorni dal ricevimento delle domande, predispone la graduatoria provvisoria.

2. La graduatoria provvisoria, entro quindici giorni dalla sua formazione, è pubblicata all'albo pretorio del Comune interessato per quindici giorni consecutivi.

3. Entro il termine stabilito dal Comune, comunque non superiore a venti giorni dalla scadenza della pubblicazione della graduatoria, gli interessati possono presentare opposizione in carta semplice alla Commissione, che decide entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

4. Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva e la trasmette al Comune interessato per l'approvazione.

5. La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria

provvisoria.

6. In caso di parità di punteggio, precede il concorrente più anziano di età.

7. In caso di persistente parità, precede il concorrente con maggiore anzianità di residenza in Valle d'Aosta. In caso di ulteriore parità, la Commissione procede al sorteggio in presenza degli interessati.

8. L'ordine conseguito da ciascun concorrente nella graduatoria definitiva dà titolo all'assegnazione dell'alloggio fino ad esaurimento delle disponibilità.

9. Gli alloggi sono assegnati in relazione alla composizione del nucleo familiare del concorrente e secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

#### Art. 27

##### *(Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)*

1. A partire dalla data di approvazione della graduatoria definitiva, i nuovi aspiranti all'assegnazione e coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli, possono presentare una nuova domanda al Comune interessato.

2. Entro il 31 marzo di ogni anno, la Commissione provvede all'aggiornamento della graduatoria sulla base delle domande presentate al Comune interessato entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

3. Entro il termine stabilito dal Comune, comunque non superiore a venti giorni dalla pubblicazione della graduatoria aggiornata, gli interessati possono presentare opposizione in carta semplice alla Commissione che decide entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

4. Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione aggiorna la graduatoria definitiva, con l'inserimento o la ricollocazione dei concorrenti interessati e la trasmette al Comune interessato per l'approvazione.

5. La graduatoria definitiva è pubblicata per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune interessato e conserva efficacia fino alla pubblicazione del successivo aggiornamento.

#### Art. 28

##### *(Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione)*

1. In sede di assegnazione degli alloggi, il Comune verifica il permanere dei requisiti previsti dal bando richiedendo, ove del caso, la documentazione necessaria. Qualora questa non sia presentata entro il termine stabilito dal Comune, l'interessato è escluso dalla graduatoria.

2. Nel caso in cui non sia trascorso un anno dalla data d'inserimento o ricollocazione degli interessati nella graduatoria definitiva o siano intervenute variazioni anagrafiche, ad eccezione di nascite e decessi, il Comune verifica il permanere del solo requisito di cui all'articolo 19, comma 1, lettera c).

3. Nel caso in cui sia trascorso più di un anno dalla data d'inserimento o ricollocazione nella graduatoria definitiva, la verifica riguarda la permanenza di tutti i requisiti di cui all'articolo 19 e delle condizioni che hanno determinato il punteggio. Nel caso in cui queste ultime non siano confermate, i punteggi relativi alle nuove condizioni sono calcolati per rideterminare il punteggio finale.

4. Il Comune trasmette la documentazione relativa alle verifiche di cui al comma 3 alla Commissione per le valutazioni di competenza. La Commissione, qualora accerti la mancanza anche di un solo requisito di cui all'articolo 19, oppure il mutamento delle condizioni determinanti il punteggio, provvede, nei successivi venti giorni, ad esprimere parere vincolante al Comune in ordine all'eventuale esclusione oppure al mutamento della

posizione del richiedente nella graduatoria.

Art. 29  
*(Modalità di assegnazione)*

1. L'assegnazione degli alloggi è effettuata dal Comune territorialmente competente in base all'ordine della graduatoria definitiva.
2. Qualora la tipologia degli alloggi disponibili non consenta l'assegnazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, al soggetto avente titolo può essere proposto un alloggio adeguato ad una sola delle caratteristiche di cui all'articolo 16. In tale caso, l'eventuale rinuncia è giustificata.
3. Il Comune trasmette alla struttura competente l'elenco degli alloggi non assegnati, anche per esaurimento della graduatoria, al fine di destinarli all'emergenza abitativa.

Art. 30  
*(Scelta degli alloggi)*

1. Il Comune comunica l'assegnazione agli aspiranti assegnatari fissando le modalità per la scelta dell'alloggio tra quelli disponibili.
2. La scelta dell'alloggio è compiuta dagli aspiranti assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.
3. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'aspirante assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione non motivata, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'aspirante assegnatario.
4. In caso di rinuncia all'alloggio proposto, non adeguatamente motivata, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'aspirante assegnatario.
5. E' ritenuta giustificata la rinuncia all'alloggio da parte dell'aspirante assegnatario al quale sia stato proposto un alloggio adeguato ai sensi dell'articolo 16 il cui numero di vani, in rapporto alla composizione del nucleo familiare, non permetta un'adeguata e razionale sistemazione alloggiativa.
6. In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'aspirante assegnatario non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che si rendano successivamente disponibili.

Art. 31  
*(Consegna degli alloggi)*

1. Avvenuta la scelta dell'alloggio, il Comune adotta il provvedimento di assegnazione, trasmettendone copia all'ente gestore e alla struttura competente.
2. Entro quindici giorni dalla ricezione del provvedimento di assegnazione, l'ente gestore comunica agli assegnatari le modalità e le condizioni per la consegna dell'alloggio e per la stipulazione del contratto di locazione.
3. L'assegnatario è tenuto, a pena di decadenza, ad adempiere alle modalità e alle condizioni stabilite nella comunicazione di cui al comma 2 e a sottoscrivere il contratto di locazione.
4. Qualora l'assegnatario risulti inadempiente rispetto a quanto disposto dal comma 3, l'ente gestore fissa un ulteriore termine, non superiore a dieci giorni, trascorso inutilmente il quale trasmette tutti gli atti al Comune interessato per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione.

5. All'atto della consegna dell'alloggio, l'assegnatario sottoscrive apposito verbale di consegna e nei successivi novanta giorni il predetto alloggio deve essere occupato dall'assegnatario medesimo e dal suo nucleo familiare.

6. Trascorso il termine di cui al comma 5 senza che l'alloggio sia stato occupato, l'ente gestore, qualora non sussistano gravi motivi rappresentati prima che sia trascorso il termine stesso, intima all'assegnatario l'occupazione dell'alloggio entro l'ulteriore termine di dieci giorni.

7. Qualora l'occupazione non venga effettuata entro l'ulteriore termine di cui al comma 6, l'ente gestore trasmette gli atti al Comune interessato per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione.

#### Art. 32

##### *(Riserva di alloggi a favore dei profughi)*

1. La riserva di alloggi a favore dei profughi, prevista dall'articolo 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763 (Normativa organica per i profughi), è disposta nei bandi generali ed integrativi emanati dai Comuni.

2. L'aliquota di riserva degli alloggi compresi nei programmi di intervento, da destinare ai profughi, è pari alla percentuale minima prevista dall'articolo 34 della l. 763/1981.

#### Art. 33

##### *(Subentro nella domanda e nell'assegnazione)*

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti e adottivi, gli affiliati, il convivente more uxorio, gli ascendenti di primo grado, qualora siano residenti:

a) con l'aspirante assegnatario al momento del decesso dello stesso;

b) con l'assegnatario alla data dell'ultimo aggiornamento del canone.

2. I componenti il nucleo familiare non indicati al comma 1, al fine di subentrare nella domanda o nell'assegnazione, devono essere residenti nel medesimo alloggio del defunto aspirante assegnatario o assegnatario da almeno tre anni al momento del decesso.

3. Qualora l'assegnatario abbandoni l'alloggio, lasciando nello stesso gli altri componenti il nucleo familiare, l'ente gestore volta il contratto di locazione in favore della persona subentrante nell'assegnazione a norma dei commi 1 e 2.

4. In caso di separazione legale o di fatto anagraficamente rilevabile, di scioglimento del matrimonio e di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione del giudice.

5. Qualora l'abbandono dell'alloggio non sia anagraficamente rilevabile, il subentrante è tenuto ad attestare il fatto con propria dichiarazione.

6. Il subentro nell'assegnazione è condizionato all'assenza di procedure in corso per l'annullamento o per la decadenza dell'assegnazione.

#### Art. 34

##### *(Ampliamento del nucleo familiare e ospitalità temporanea)*

1. L'ampliamento del nucleo familiare nell'alloggio assegnato è ammissibile senza autorizzazione, previa comunicazione all'ente gestore, in presenza di legame di coniugio e di vincoli di parentela di primo grado. In ogni altro caso, l'ampliamento può essere autorizzato dall'ente gestore se sussistono giustificati motivi e previa verifica dell'assenza di procedure in corso per l'annullamento o per la decadenza dell'assegnazione.

2. Nel caso in cui, a seguito dell'ampliamento del nucleo familiare, vengano a mancare i

requisiti di permanenza nell'alloggio assegnato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 42. L'eventuale variazione del canone, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 42, decorre dal mese successivo all'ampliamento.

3. L'ampliamento del nucleo familiare determina per i nuovi componenti il diritto di subentro alle condizioni di cui all'articolo 33, con relativa applicazione della normativa per la gestione degli alloggi.

4. E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'ente gestore, l'ospitalità di persone dedicate all'assistenza personale dell'assegnatario o di componenti il nucleo familiare. Tale ospitalità, a titolo precario, non genera nessun diritto al subentro e nessuna variazione di carattere gestionale.

#### Art. 35

##### *(Mobilità e cambi consensuali)*

1. Gli enti gestori del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica promuovono la mobilità, anche tra diversi enti gestori, al fine di perseguire una migliore efficienza nell'utilizzo delle unità abitative.

2. La mobilità non è ammessa in presenza di procedure in corso per l'annullamento o per la decadenza dell'assegnazione.

3. I cambi consensuali tra assegnatari in regola con il pagamento dei canoni di affitto e delle relative spese sono autorizzati dall'ente gestore su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi, previa verifica dell'assenza di procedure in corso per l'annullamento o per la decadenza dell'assegnazione. I cambi consensuali possono riguardare anche assegnatari occupanti alloggi di diversi enti gestori.

#### Art. 36

##### *(Alloggi in amministrazione condominiale)*

1. Gli enti gestori di fabbricati di edilizia residenziale pubblica nei quali vi siano alloggi di proprietà di privati possono, con l'assenso di questi ultimi, continuare la gestione degli stabili fino al momento in cui risulta obbligatoria, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, la nomina dell'amministratore di condominio.

2. Negli stabili di cui al comma 1, gli enti gestori, nella persona del proprio legale rappresentante e compatibilmente con le proprie finalità statutarie, possono, se nominati dall'assemblea condominiale ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, svolgere le funzioni di amministratore di condominio.

3. Negli stabili di cui al comma 1, nei quali l'assemblea condominiale abbia proceduto alla nomina dell'amministratore del condominio ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, gli inquilini di edilizia residenziale pubblica:

a) pagano direttamente all'amministratore del condominio le spese che le disposizioni regolamentari degli enti gestori pongono a loro carico;

b) hanno diritto di voto, in luogo dell'ente proprietario, per tutte le deliberazioni relative ai servizi a loro carico.

### **CAPO III**

#### **CANONE DI LOCAZIONE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

#### Art. 37

##### *(Determinazione del canone di locazione)*

1. La Giunta regionale determina, con propria deliberazione da adottare entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, con riferimento ai valori definiti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate:

- a) i valori dei canoni di riferimento da applicare al metro quadrato e le modalità di aggiornamento dei canoni medesimi;
- b) le modalità di determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- c) le percentuali di riduzione o di maggiorazione del canone, tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione e dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'immobile;
- d) le fasce del valore dell'IRSE o dell'indicatore regionale della situazione economica equivalente (IRSEE) per la determinazione di ulteriori riduzioni o maggiorazioni del canone dovuto;
- e) la riduzione o la maggiorazione del canone mensile da applicare in particolari situazioni sopravvenute in corso d'anno.

2. Ai fini della determinazione del canone di locazione annuale, gli enti gestori richiedono annualmente l'attestazione dell'IRSE del nucleo familiare e comunque di tutti coloro che occupano stabilmente l'alloggio. L'eventuale mutamento della situazione reddituale determina l'applicazione del nuovo canone con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo.

3. Qualora l'interessato non produca, nei termini prefissati, la documentazione richiesta dall'ente gestore, il canone di locazione applicato è adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 1.

4. Il canone di locazione è aggiornato annualmente nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per il periodo giugno/giugno. L'aggiornamento è applicato con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a detto periodo.

#### Art. 38

##### *(Regolamento del canone e delle spese per i servizi)*

1. Gli inquilini sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese accessorie, dirette e indirette, per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente stesso in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri e tabelle di ripartizione previsti da apposito regolamento approvato dall'ente gestore.

2. I componenti il nucleo familiare che concorrono alla formazione del reddito familiare sono obbligati, in solido con l'assegnatario, a corrispondere quanto dovuto all'ente gestore per il canone di locazione e per le spese accessorie.

#### Art. 39

##### *(Requisiti per la permanenza nell'alloggio)*

1. Ai fini del mantenimento del diritto alla locazione, l'assegnatario, gli altri componenti il nucleo familiare e, comunque, tutti coloro che occupano stabilmente l'alloggio, devono essere in possesso della residenza anagrafica nell'alloggio in godimento e non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione:

- a) su quote di alloggi la cui somma è pari o superiore a due unità;
- b) su di un alloggio, situato nel territorio regionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

2. Ai fini del requisito di cui al comma 1, lettere a) e b), non si tiene conto degli alloggi:

- a) dichiarati impropri o antigienici;
- b) gravati da usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;
- c) non utilizzabili a fini abitativi.

3. Ai fini del mantenimento del diritto alla locazione, l'assegnatario, gli altri componenti il nucleo familiare e, comunque, tutti coloro che occupano stabilmente l'alloggio, se in possesso di un valore IRSE o IRSEE superiore ai limiti stabiliti con la deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 20, comma 1, devono versare all'ente gestore, con decorrenza dal mese successivo alla verifica dell'ente, un canone di locazione adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1.

#### Art. 40

##### *(Locazione di autorimesse e posti auto)*

1. I criteri di assegnazione e di revoca delle autorimesse e dei posti auto sono stabiliti da apposito regolamento, approvato dall'ente gestore, sentito l'ente proprietario.
2. Il canone di locazione è periodicamente determinato con deliberazione della Giunta regionale.
3. Il rapporto di locazione è regolato da apposito contratto separato da quello dell'alloggio.

### **CAPO IV**

#### **ANNULLAMENTO O REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE CONTRATTUALE PER MOROSITA'**

#### Art. 41

##### *(Annullamento dell'assegnazione)*

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto dal Comune territorialmente competente nei seguenti casi:
  - a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento della medesima;
  - b) assegnazione conseguita sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.
2. In presenza delle condizioni di cui al comma 1, il Comune, contestualmente alla comunicazione all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, l'annullamento dell'assegnazione è disposto entro i successivi trenta giorni, sentito il parere obbligatorio e vincolante della Commissione.
4. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.
5. Il provvedimento di annullamento, che deve prevedere un termine per il rilascio non superiore a sei mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe. Nel caso di cui al comma 1, lettera b), è disposta in ogni caso la cancellazione dalla graduatoria e, nel periodo che intercorre tra la data del provvedimento di annullamento e il rilascio definitivo dell'alloggio, si applica, a titolo sanzionatorio, il canone adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1.

#### Art. 42

##### *(Decadenza dall'assegnazione)*

1. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata dal Comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario o i componenti il nucleo familiare:
  - a) abbiano perduto i requisiti indicati all'articolo 39 o non abbiano presentato, entro il termine stabilito dall'ente gestore, la documentazione richiesta per la relativa verifica;

- b) abbiano ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;
- c) non abitino stabilmente nell'alloggio assegnato, pur avendone la residenza anagrafica, o ne mutino la destinazione d'uso, ovvero non lo abbiano occupato stabilmente nei termini di cui all'articolo 31, commi 5 e 6;
- d) abbiano adibito l'alloggio ad attività penalmente rilevanti;
- e) tengano comportamenti socialmente pericolosi per l'incolumità pubblica;
- f) non rispettino, reiteratamente, i regolamenti e le norme di comportamento stabilite dagli enti gestori;
- g) non abbiano rilasciato l'alloggio di edilizia residenziale pubblica precedentemente occupato a titolo di locazione, qualora beneficiari di nuova assegnazione o destinatari di un provvedimento di cambio di alloggio.

2. Fatto salvo quanto previsto al comma 7, il Comune, contestualmente alla comunicazione all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

3. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, la decadenza dall'assegnazione è disposta entro i successivi trenta giorni, sentito il parere obbligatorio e vincolante della Commissione.

4. Il provvedimento di decadenza, che deve prevedere un termine per il rilascio non superiore a sei mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il provvedimento di decadenza può essere revocato, previo parere obbligatorio e vincolante della Commissione, qualora nei termini per il rilascio dell'alloggio emergano nuovi elementi o particolari situazioni di gravità sociale tali da modificare le condizioni accertate dal Comune.

6. Nei casi di cui al comma 1, lettera a), si applica, a titolo sanzionatorio, a decorrere dal mese successivo la verifica effettuata dall'ente gestore, il canone adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1.

7. Nel caso di cui al comma 1, lettera a), relativo alla titolarità di diritti ricompresi nelle fattispecie di cui all'articolo 39, comma 1, lettere a) e b), la procedura di decadenza dall'assegnazione è avviata decorsi sei mesi dalla data della verifica effettuata dall'ente gestore.

#### Art. 43

##### *(Occupazioni illegali degli alloggi)*

1. Il Comune territorialmente competente dispone il rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo.

2. Ai fini di cui al comma 1, il Comune diffida l'occupante a rilasciare l'alloggio entro trenta giorni dal ricevimento della diffida, salvo che nello stesso termine l'occupante medesimo presenti controdeduzioni scritte debitamente documentate.

3. Nel caso di presentazione di controdeduzioni, il Comune, valutati gli atti e fatto comunque salvo il rispetto dei requisiti di cui all'articolo 19, decide, entro l'ulteriore termine di trenta giorni e previo parere obbligatorio e vincolante della Commissione, se confermare o meno il provvedimento espulsivo.

4. Nel caso di accoglimento delle controdeduzioni di cui al comma 3, è sottoscritto un regolare contratto di locazione con l'interessato, previo impegno al pagamento, anche in forma rateale, del canone di locazione corrispondente al periodo di occupazione illegale.

5. Il provvedimento di rilascio, che deve contenere un termine non superiore a sessanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'occupante senza titolo e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

#### Art. 44

##### *(Risoluzione del contratto per morosità)*

1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione o nel rimborso delle spese dirette o indirette per i servizi prestati all'inquilino è causa di risoluzione del contratto, previa intimazione scritta dell'ente gestore di adempiere entro 60 giorni con il pagamento della somma dovuta e dei relativi interessi al tasso legale. Entro il medesimo termine, l'inquilino, al fine di evitare la risoluzione del contratto, può assumere formale impegno di assolvere, in aggiunta al normale canone mensile, al pagamento in forma rateale delle somme non pagate. In tal caso, il mancato pagamento di quattro rate consecutive comporta la risoluzione di diritto del contratto.

2. In caso di risoluzione del contratto per morosità, il provvedimento del legale rappresentante dell'ente gestore, che deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a novanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

3. La risoluzione del contratto per morosità comporta automaticamente la decadenza dall'assegnazione.

4. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi la morosità incolpevole accertata dalla Commissione, su richiesta dell'ente proprietario, sulla base di apposita deliberazione della Giunta regionale, da approvarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la quale devono essere definiti:

a) i controlli che l'ente proprietario deve effettuare per certificare l'impossibilità degli assegnatari morosi di far fronte al pagamento del debito accumulato;

b) i parametri socio economici per individuare gli assegnatari morosi rientranti in tale categoria.

5. L'ente gestore, in alternativa al provvedimento di cui al comma 2, può avviare la procedura di sfratto per morosità, quando ritenuta più efficace, ai sensi dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica).

#### Art. 45

##### *(Concorso nella copertura della morosità incolpevole)*

1. La pianificazione regionale individua l'entità del concorso a favore degli enti proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica per la copertura della morosità incolpevole.

2. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, i criteri e le modalità di assegnazione delle risorse finalizzate al sostegno degli interventi di cui al presente articolo.

### **CAPO V**

#### **DISPOSIZIONI PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

#### Art. 46

##### *(Piano di vendita)*

1. Ogni ente proprietario può alienare alloggi di edilizia residenziale pubblica sulla base di

un apposito piano di vendita quinquennale, approvato dalla Giunta regionale, che preveda l'alienazione di un numero massimo di alloggi non superiore al 60 per cento del totale degli alloggi di cui l'ente gestore risulta proprietario al 31 dicembre dell'anno precedente all'approvazione del piano stesso.

2. Le risorse ricavate dalla realizzazione dei piani di vendita di cui al comma 1 devono essere reinvestite per la riqualificazione del patrimonio o per la realizzazione di nuove unità abitative di edilizia residenziale pubblica. A tal fine, l'ente gestore rendiconta annualmente alla struttura competente l'attuazione del piano di vendita e il relativo utilizzo delle risorse ricavate.

3. Allo scopo di mantenere inalterata la potenzialità del piano di vendita approvato e al fine di garantire gli assegnatari che hanno titolo ad acquistare, gli enti proprietari possono proporre aggiornamenti al piano di vendita di cui al comma 1, nel rispetto dei criteri indicati all'articolo 48.

Art. 47  
*(Proposta di piano di vendita)*

1. La proposta di piano di vendita predisposta dall'ente proprietario deve contenere:

- a) i criteri di priorità seguiti nell'individuazione del patrimonio da alienare;
- b) l'elenco e l'ubicazione degli immobili da cedere;
- c) il prezzo di vendita degli immobili.

2. La proposta di piano di vendita deve essere trasmessa alla struttura competente, la quale provvede a verificare la coerenza dello stesso con i criteri di cui all'articolo 48.

3. La Giunta regionale, entro il termine di sessanta giorni dall'invio della proposta, provvede all'approvazione del piano di vendita.

Art. 48  
*(Criteri per la formulazione e l'aggiornamento della proposta di piano di vendita)*

1. I criteri di cui all'articolo 47, comma 1, lettera a), ai quali gli enti proprietari uniformano le proposte di piano di vendita, sono i seguenti:

- a) alloggi per i quali gli inquilini hanno manifestato la volontà di acquistare;
- b) alloggi in edifici già parzialmente alienati;
- c) alloggi con costi di manutenzione superiori alla media;
- d) alloggi per i quali è applicato il canone di locazione adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1.

2. Nei piani di vendita non possono essere inclusi alloggi:

- a) di nuova costruzione ovvero interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, definiti dalla deliberazione di cui all'articolo 59, comma 4, della l.r. 11/1998, la cui agibilità sia stata rilasciata negli ultimi quindici anni antecedenti quello di approvazione da parte dell'ente gestore della proposta del piano di vendita;
- b) collocati in ambiti territoriali nei quali è prioritario il mantenimento di alloggi in locazione;
- c) destinati alla sistemazione temporanea di famiglie sprovviste di abitazione.

Art. 49  
*(Requisiti per l'acquisto)*

1. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi inclusi nei piani di vendita gli assegnatari o loro familiari conviventi che, alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione della domanda di acquisto:

- a) abbiano maturato cinque anni di locazione;
- b) siano in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi;
- c) non siano oggetto di procedure di annullamento o di decadenza.

2. In caso di acquisto da parte di un componente il nucleo familiare, è fatto salvo il diritto di abitazione a favore dei restanti componenti il nucleo stesso.

3. Ai fini del calcolo dei cinque anni di cui al comma 1, lettera a), è possibile cumulare quelli trascorsi in altri alloggi di edilizia residenziale pubblica.

4. Al fine dell'esercizio, da parte degli assegnatari, delle facoltà di cui al presente articolo, gli enti proprietari adottano adeguate misure di pubblicità, disciplinando le modalità di presentazione delle domande di acquisto e i tempi per la definizione dei contratti di compravendita.

Art. 50  
(Alienazione degli alloggi)

1. Gli alloggi inseriti nei piani di vendita non acquistati dai rispettivi assegnatari e divenuti disponibili sono venduti, all'interno di ciascuna fascia di priorità, al miglior offerente, sulla base del prezzo di vendita, nel seguente ordine:

- a) a coloro che, in possesso dei requisiti, hanno rinunciato all'acquisto perché assegnatari di un alloggio non adeguato;
- b) a coloro che, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 49, sono assegnatari di alloggi non inseriti nei piani di vendita;
- c) agli assegnatari che occupano alloggi a canone adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1, a condizione che risultino in possesso dei requisiti di cui all'articolo 49, comma 1, lettere a) e b).

2. Condizione per l'acquisto di un alloggio disponibile è il rilascio dell'alloggio in uso.

3. Nel caso di assenza di offerte, gli alloggi possono essere venduti sul libero mercato al migliore offerente sulla base del prezzo determinato ai sensi dell'articolo 51, comma 1.

Art. 51  
(Prezzo di vendita)

1. Il prezzo di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è determinato prendendo a riferimento il valore minimo di libero mercato, relativo ad abitazioni di tipo economico, vigente alla data di stipulazione del contratto di compravendita e individuato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Per gli assegnatari che occupano alloggi a canone adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 37, comma 1, il prezzo di vendita è determinato prendendo a riferimento il valore massimo, relativo ad abitazioni di tipo economico, individuato dallo stesso osservatorio.

2. Con propria deliberazione da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale determina le superfici da considerare relativamente alle unità immobiliari e alle pertinenze e i coefficienti di riduzione da applicare ai valori di cui al comma 1, al fine di tenere conto della vetustà dell'immobile, dello stato di manutenzione dell'alloggio e del numero di anni di assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica dell'aspirante acquirente.

3. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in un'unica soluzione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di quindici anni, ad un interesse fisso pari al tre per cento per gli acquirenti sul libero mercato, al due per cento per gli acquirenti individuati all'articolo 50, comma 1, lettera c), e all'uno per cento per tutti gli altri acquirenti, prevedendo all'uopo apposita clausola risolutiva espressa per l'eventuale mancato pagamento.

4. Il pagamento del prezzo stabilito, o della quota di cui al comma 3, lettera b), deve essere effettuato contestualmente alla stipulazione dell'atto di acquisto.

Art. 52  
*(Divieti e sanzioni)*

1. Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, l'alloggio acquisito ai sensi del presente capo non può essere alienato, neppure parzialmente, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto di acquisto e, comunque, sino a quando non ne sia stato pagato interamente il prezzo. Gli atti adottati in violazione alle disposizioni del presente comma sono nulli.

2. A coloro che contravvengono alle disposizioni di cui al comma 1 si applicano le seguenti sanzioni:

a) corresponsione immediata dell'intero prezzo, se rateizzato, rapportato al valore minimo di libero mercato, relativo ad abitazioni di tipo economico, individuato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate alla data dell'inadempienza;

b) corresponsione della differenza fra il prezzo di vendita dell'alloggio e il valore minimo di libero mercato, relativo ad abitazioni di tipo economico, individuato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate alla data dell'inadempienza, maggiorata degli interessi legali conteggiati dalla data dell'acquisto.

3. Per sopravvenuti gravi motivi e su richiesta dell'acquirente dell'alloggio, l'ente che lo ha ceduto può riacquistare la proprietà prima del periodo di cui al comma 1, al prezzo di vendita rivalutato sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT.

4. Gli enti proprietari hanno diritto di esercitare la prelazione all'acquisto per un periodo di trent'anni dalla data di stipulazione del contratto di acquisto. Il prezzo di acquisto è aumentato del valore delle migliorie apportate dal proprietario da valutarsi con apposita perizia redatta dagli enti proprietari che tenga conto dello stato di manutenzione dell'alloggio.

5. Il diritto di prelazione di cui al comma 4 può essere estinto, decorsi dieci anni dall'acquisto, con il versamento all'ente titolare del diritto di un importo pari alla differenza tra il valore minimo di libero mercato dell'alloggio, relativo ad abitazioni di tipo economico, individuato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate e il prezzo dell'alloggio, come individuato nell'atto di acquisto, moltiplicato per il numero di anni o frazioni di anno mancanti alla data di estinzione del diritto di prelazione. L'importo così determinato deve essere diviso per 100 e moltiplicato per un coefficiente compreso tra un minimo di 1 e un massimo di 2, come definito dall'ente titolare del diritto di prelazione con apposito provvedimento.

6. I vincoli di cui al presente articolo devono essere riportati nell'atto di compravendita, pena la nullità dell'atto.

Art. 53  
*(Alienazione di unità immobiliari non destinate ad edilizia residenziale pubblica)*

1. Le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica possono essere vendute al miglior offerente sulla base del valore di libero mercato definito dall'ente proprietario.

### **TITOLO III**

#### **INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA**

### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E DEFINIZIONI CONVENZIONALI**

#### **Art. 54 (Finalità)**

1. Al fine di favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, la Regione promuove l'attuazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'articolo 9.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il presente titolo disciplina la concessione di agevolazioni per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone convenzionato.

#### **Art. 55 (Beneficiari)**

1. Possono beneficiare delle agevolazioni i seguenti soggetti:

- a) le persone fisiche;
- b) le persone giuridiche di diritto privato e di diritto pubblico;
- c) i Comuni;
- d) l'ARER.

#### **Art. 56 (Tipologia degli interventi)**

1. Possono essere ammessi alle agevolazioni gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente definiti dalla deliberazione di cui all'articolo 59, comma 4, della l.r. 11/1998.

2. Nell'ambito di quanto previsto al comma 1, possono beneficiare delle agevolazioni gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione di un numero massimo di alloggi destinati alla locazione a canone convenzionato non superiore a dodici. Le superfici utili abitabili oggetto di convenzione devono corrispondere ad almeno il 75 per cento del totale delle superfici utili abitabili oggetto dell'intervento. Le agevolazioni riguardano, comunque, l'intera superficie utile abitabile qualora la superficie convenzionata corrisponda ad almeno il 75 per cento dell'intera superficie utile abitabile.

3. Gli alloggi di cui al comma 2 devono possedere le seguenti caratteristiche:

- a) avere almeno uno e non più di cinque vani abitabili oltre ai locali destinati a cucina, bagno, ripostiglio e ingresso;
- b) costituire unità abitative indipendenti;
- c) comprendere una superficie utile abitabile non inferiore a 25 metri quadrati e non superiore a 95 metri quadrati.

4. Nel caso di interventi edilizi che comprendano la realizzazione o il recupero di locali destinati ad attività di produzione di beni o servizi, sono ammesse alle agevolazioni le sole

superfici destinate ad edilizia abitativa.

5. Il numero degli alloggi da destinare alla locazione a canone agevolato, aventi superficie abitabile inferiore a 40 metri quadrati, non può superare il rapporto indicato nell'allegato B.

6. La Giunta regionale, con propria deliberazione, può apportare modificazioni all'allegato B.

7. Nel caso di interventi realizzati da Comuni o dall'ARER, tutti gli alloggi oggetto dell'intervento devono essere destinati alla locazione a canone convenzionato.

Art. 57  
(Contributi)

1. Per gli interventi di cui all'articolo 56, comma 1, la Giunta regionale può concedere, a fondo perso, contributi in conto capitale fino al 40 per cento della spesa ammissibile.

2. Il contributo non è cumulabile con altre provvidenze regionali concesse per le medesime finalità.

Art. 58  
(Convenzione)

1. La concessione dei contributi è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il richiedente e il Comune territorialmente competente.

2. La convenzione, conforme allo schema approvato dalla Giunta regionale con propria deliberazione, deve prevedere, in particolare:

a) la locazione a canone convenzionato e l'occupazione effettiva degli alloggi a scopo abitativo primario, da parte di soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 62, per almeno dodici anni;

b) la determinazione del canone di locazione di ogni singolo alloggio convenzionato;

c) l'obbligo di occupazione effettiva dell'alloggio entro un anno dalla data di rilascio del certificato di abitabilità e l'obbligo, entro lo stesso termine, per il nucleo familiare che occupa l'alloggio di stabilire la residenza anagrafica nel comune in cui ha avuto luogo l'intervento edilizio;

d) le sanzioni per i casi di violazione degli impegni assunti e in particolare di quelli concernenti il canone di locazione e l'occupazione dell'alloggio convenzionato da parte di soggetti non aventi titolo.

3. Il periodo di cui al comma 2, lettera a), decorre dalla data di stipulazione del primo contratto di locazione e le eventuali interruzioni sospendono la decorrenza dei termini previsti dalla convenzione. In ogni caso, gli alloggi convenzionati non possono rimanere sfitti per un periodo superiore ad un anno, pena la revoca del contributo alle condizioni di cui all'articolo 66, comma 3.

4. La convenzione può essere sottoscritta al rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio o, comunque, non oltre il termine dei lavori ed è trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei beneficiari ad ultimazione dei lavori.

5. Nel caso in cui, a seguito della sottoscrizione della convenzione, il beneficiario non presenti, entro la data di ultimazione dei lavori, la domanda di contributo, la convenzione deve comunque essere trascritta secondo quanto previsto al comma 4.

6. Qualora la domanda di contributo non sia accolta o finanziata, la convenzione non produce alcun effetto.

7. Decorso il periodo di validità della convenzione, il Comune rilascia il nulla osta per la

cancellazione del vincolo derivante dalla convenzione.

8. Gli alloggi convenzionati possono essere alienati prima della scadenza del vincolo alla locazione. In tal caso, il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative note di trascrizione.

9. I Comuni, qualora siano esecutori diretti degli interventi, assumono gli obblighi indicati al comma 2 mediante l'approvazione di apposito provvedimento amministrativo.

#### Art. 59

##### *(Criteri per la determinazione della spesa ammissibile)*

1. Ai fini della determinazione della spesa ammissibile a contributo, la Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce le tipologie degli interventi ammissibili, quali la manutenzione straordinaria, il recupero primario e secondario e il recupero di edifici da acquistare, determina le modalità di calcolo delle superfici e stabilisce i limiti massimi di costo per ciascuna tipologia d'intervento.

#### Art. 60

##### *(Riduzione del contributo per il rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio)*

1. Per gli interventi di edilizia abitativa aventi le caratteristiche di cui all'articolo 56 e per i quali siano stati assunti gli obblighi ai sensi dell'articolo 58, il contributo di cui all'articolo 64 della I.r. 11/1998, relativo al rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio, è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica qualora la convenzione di cui all'articolo 58 sia sottoscritta successivamente al rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

3. Nel caso di interventi che comprendono la realizzazione o il recupero di locali destinati ad attività di produzione di beni o servizi, la riduzione di cui al comma 1 si applica alle sole superfici destinate ad edilizia abitativa.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche nei casi in cui l'intervento non sia oggetto delle agevolazioni di cui al presente titolo.

#### Art. 61

##### *(Criteri per la determinazione del canone)*

1. Il canone di locazione è determinato sulla base degli accordi sottoscritti tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

2. In mancanza degli accordi di cui al comma 1, il canone di locazione annuo è pari al 4 per cento del prodotto tra il massimale di costo, definito dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 87, per gli interventi di nuova edificazione e la superficie utile dell'alloggio, calcolata ai sensi dell'articolo 59.

3. Il canone di locazione può essere aggiornato annualmente in percentuale pari alla variazione dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

#### Art. 62

##### *(Soggetti beneficiari degli alloggi convenzionati)*

1. Il conduttore degli alloggi convenzionati deve possedere, alla data della stipulazione del contratto di locazione, i requisiti di cui all'articolo 19, comma 1, lettere a), d) e f) della presente legge.

2. Il limite dell'indicatore di reddito del conduttore degli alloggi convenzionati è stabilito con deliberazione della Giunta regionale.

3. Il possesso dei requisiti è attestato dal Comune sulla base di dichiarazione sostitutiva prodotta dal soggetto interessato.

4. I Comuni e l'ARER, qualora siano esecutori diretti degli interventi, provvedono con proprio regolamento a definire i criteri per la formazione della graduatoria dei soggetti beneficiari.

5. I soggetti collocati in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica non perdono il diritto all'assegnazione sia nel caso in cui accedano alla locazione convenzionata sia nel caso in cui vi rinuncino.

#### Art. 63

##### *(Modalità e termini di presentazione delle domande di contributo)*

1. Le domande per la concessione del contributo devono essere presentate alla struttura competente, su apposito modulo predisposto dalla stessa, entro la data fissata dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

#### Art. 64

##### *(Criteri per la formazione della graduatoria)*

1. La struttura competente verifica l'ammissibilità delle domande e provvede alla loro istruttoria, ai fini della formazione della graduatoria, sulla base dei seguenti punteggi:

a) punti 1 per ogni alloggio convenzionato;

b) punti 0,5 per ogni alloggio convenzionato qualora il richiedente sia un soggetto privato;

c) punti 0,5 per ogni anno di convenzione eccedente i limiti di cui all'articolo 58, comma 2, lettera a);

d) punti 3 in caso di ripresentazione della domanda di contributo in seguito ad esclusione dalla precedente graduatoria per carenza di disponibilità finanziaria.

2. Nei casi di parità di punteggio, sono privilegiati, nell'ordine, gli interventi:

a) che presentano il maggior numero di alloggi convenzionati;

b) la cui domanda di contributo è stata presentata in data antecedente.

3. Qualora le domande eccedano la disponibilità delle risorse a disposizione, sono finanziate prioritariamente le domande aventi ad oggetto gli interventi di recupero, indipendentemente dall'ordine attribuito in graduatoria. In ogni caso, è ammesso il finanziamento di un solo intervento per ogni soggetto richiedente.

4. Il dirigente della struttura competente, entro sessanta giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle domande, esamina i risultati dell'istruttoria e approva la graduatoria definitiva.

5. La graduatoria definitiva è pubblicata all'albo notiziario della Regione per un periodo di venti giorni e sul sito istituzionale della Regione.

6. I soggetti inseriti nella graduatoria definitiva sono ammessi a contributo, nei limiti dello stanziamento disposto dalla Giunta regionale, con provvedimento del dirigente della struttura competente, da comunicarsi ai soggetti beneficiari.

#### Art. 65

##### *(Modalità di erogazione dei contributi)*

1. I contributi sono erogati secondo le seguenti modalità:

a) 70 per cento all'avvio dell'intervento, previa presentazione della certificazione attestante

la proprietà dell'area o del fabbricato e alla costituzione di una fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al contributo erogato, a garanzia della realizzazione dell'intervento in conformità al progetto ed entro i termini di cui al comma 4;

b) 30 per cento alla conclusione dei lavori, previo accatastamento del fabbricato, del rilascio dell'agibilità e della presentazione di copia della convenzione di cui all'articolo 58 trascritta nei registri immobiliari.

2. Nel caso in cui alla conclusione dei lavori le superfici realizzate risultino inferiori a quelle calcolate ai fini della determinazione del contributo, quest'ultimo è ridotto proporzionalmente. Qualora le superfici realizzate siano superiori, il beneficiario può presentare una nuova domanda di contributo che può essere finanziata solo nel caso in cui le risorse finanziarie siano sufficienti a coprire tutte le domande ammesse al contributo.

3. La fideiussione di cui al comma 1, lettera a), deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale.

4. Contestualmente alla presentazione della documentazione di cui al comma 1, lettera b), si procede allo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al comma 1, lettera a).

5. La documentazione di cui al comma 1, lettera a), deve essere presentata alla struttura competente entro dodici mesi dalla data di comunicazione di cui all'articolo 64, comma 6, pena la revoca del contributo.

6. La conclusione dei lavori con relativa richiesta di agibilità deve essere presentata entro quarantotto mesi dalla data di inizio lavori.

7. Il mancato rispetto del termine di cui al comma 6 comporta la revoca del contributo mediante provvedimento del dirigente della struttura competente, con la restituzione, nei trenta giorni successivi alla notifica del provvedimento di revoca, della parte di contributo erogata, maggiorata degli interessi legali maturati a decorrere dalla data di erogazione o, in difetto, l'escussione della polizza fideiussoria di cui al comma 1, lettera a), per pari importo.

8. La Giunta regionale può concedere proroghe ai termini di cui ai commi 5 e 6 in presenza di gravi e documentati motivi.

9. Ai Comuni e all'ARER non è richiesta la garanzia fideiussoria di cui al comma 1, lettera a).

Art. 66  
(*Vincoli e sanzioni*)

1. Il beneficiario non può locare gli alloggi oggetto di convenzione a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 62, né può locarli a parenti ed affini entro il secondo grado, pena la revoca del contributo, maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di erogazione.

2. Il mancato rispetto della convenzione di cui all'articolo 58 da parte del beneficiario comporta la risoluzione della stessa e la revoca del contributo, maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di erogazione.

3. In caso di revoca, il contributo è restituito entro sessanta giorni dalla comunicazione del relativo provvedimento. Nel provvedimento di revoca sono fissate le eventuali condizioni di rateizzazione, in un periodo comunque non superiore a trentasei mesi. La revoca può essere disposta anche in misura parziale, purché proporzionale all'inadempimento riscontrato.

Art. 67

*(Vigilanza e controlli)*

1. La struttura competente può disporre in qualsiasi momento controlli sugli interventi oggetto di contributo allo scopo di verificare:

a) lo stato di attuazione;

b) la veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari al fine della concessione del contributo.

2. I Comuni possono disporre in qualsiasi momento, anche su richiesta della struttura competente, controlli sugli interventi oggetto di contributo allo scopo di verificare il rispetto degli obblighi previsti nella convenzione di cui all'articolo 58.

## **TITOLO IV**

### FONDI DI ROTAZIONE PER LA RIPRESA DELL'INDUSTRIA EDILIZIA

#### **CAPO I**

##### DISPOSIZIONI GENERALI

###### Art. 68

###### *(Fondo di rotazione)*

1. La Regione promuove la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione e per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati a valere sul fondo di rotazione regionale istituito presso la società finanziaria regionale FINAOSTA S.p.A.

2. Il fondo di rotazione di cui al comma 1 è alimentato dalle seguenti risorse:

a) stanziamento iniziale derivante dal trasferimento delle giacenze disponibili sui fondi di rotazione di cui alle leggi regionali 8 ottobre 1973, n. 33 (Costituzione di fondi di rotazione regionali per la promozione di iniziative economiche nel territorio della Valle d'Aosta), 28 dicembre 1984, n. 76 (Costituzione di fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia), e 28 novembre 1986, n. 56 (Norme per la concessione di finanziamenti agevolati a favore delle cooperative edilizie), nonché da eventuali stanziamenti annuali del bilancio regionale;

b) rimborso delle rate di preammortamento e di ammortamento;

c) rimborso anticipato dei mutui a tasso agevolato;

d) interessi maturati sulle giacenze del fondo;

e) recupero delle somme restituite dai soggetti beneficiari nei casi di applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 86 e al regolamento regionale 26 maggio 2009, n. 2 (Nuove disposizioni per la concessione di mutui ad interesse agevolato a favore di persone fisiche nel settore dell'edilizia residenziale. Abrogazione dei regolamenti regionali 27 maggio 2002, n. 1, 17 agosto 2004, n. 1, e 18 gennaio 2007, n. 1).

3. Al rendiconto generale della Regione è allegato, per ciascun esercizio finanziario, il rendiconto sulla situazione, al 31 dicembre di ogni anno, del fondo di cui al comma 1.

###### Art. 69

###### *(Garanzia)*

1. I mutui concessi ai sensi del presente Titolo devono essere sempre assistiti da garanzia reale.

###### Art. 70

###### *(Convenzione)*

1. La costituzione e la gestione del fondo di rotazione di cui all'articolo 68 sono disciplinate

da apposita convenzione stipulata con la FINAOSTA S.p.A anche con riferimento alle modalità di rendicontazione dell'attività svolta e di determinazione delle compensazioni degli oneri sostenuti, che restano a carico del fondo medesimo.

2. La convenzione deve prevedere l'obbligo da parte della FINAOSTA S.p.A. di assumere il rischio connesso all'erogazione dei finanziamenti.

Art. 71  
(*Controllo contabile*)

1. La struttura regionale competente in materia di finanze, avvalendosi dei dati forniti da FINAOSTA S.p.A., provvede al controllo contabile dei finanziamenti agevolati concessi e alla verifica in ordine alle giacenze disponibili sul fondo.

**CAPO II**  
DISPOSIZIONI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI A FAVORE  
DELLA PRIMA ABITAZIONE

Art. 72  
(*Interventi*)

1. La Regione concede mutui agevolati a favore della prima abitazione per i seguenti interventi:

- a) acquisto, costruzione e ampliamento di abitazioni;
- b) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. I mutui di cui al comma 1 non possono essere concessi:

- a) nel caso di acquisto, per una spesa complessiva, come risultante dall'atto di compravendita, pari o superiore a 2,5 volte l'importo massimo di mutuo concedibile;
- b) nel caso di costruzione e di recupero, per una spesa complessiva, come risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87, superiore a 2,5 volte l'importo massimo di mutuo concedibile.

3. La Giunta regionale può stabilire annualmente la ripartizione dei mutui concedibili in relazione agli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), dando precedenza agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo all'accorpamento della proprietà immobiliare.

Art. 73  
(*Destinatari*)

1. I mutui sono destinati:

- a) alle persone fisiche che sostengono direttamente la spesa per gli interventi di cui all'articolo 72, comma 1, lettere a) e b);
- b) alle cooperative edilizie a proprietà individuale regolarmente costituite ed iscritte nel registro regionale degli enti cooperativi di cui alla legge regionale 5 maggio 1998, n. 27 (Testo unico in materia di cooperazione).

Art. 74  
(*Regolamento regionale*)

1. Limitatamente ai mutui concessi ai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera a), il regolam. reg. 2/2009 disciplina:

- a) i requisiti soggettivi, nonché il limite massimo di reddito per accedere ai mutui;

- b) l'importo unitario massimo di ciascun mutuo, fermo restando che la spesa sostenuta viene finanziata fino al 100 per cento;
- c) la misura del tasso da applicare, in relazione all'ammontare dell'IRSE, e le sue eventuali modalità di variazione nel corso dell'ammortamento;
- d) il limite di durata per i diversi tipi di intervento, con un massimo di trent'anni, nonché le modalità di erogazione e di ammortamento dei finanziamenti;
- e) i criteri per la variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai mutui e dell'importo massimo del mutuo concedibile, con riferimento all'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati quale risulta dalla determinazione dell'ISTAT;
- f) i limiti massimi di superficie per gli interventi destinati alla costruzione di abitazioni, la definizione delle tipologie degli interventi ammessi a fruire dei benefici, nonché i criteri per la determinazione delle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni e della spesa ammissibile per la concessione dei finanziamenti;
- g) i tempi di attuazione e le procedure per l'ammissione ai benefici;
- h) le modalità di presentazione delle domande e la documentazione da allegare;
- i) i vincoli cui sono assoggettati i beni oggetto del finanziamento e le eventuali sanzioni previste in caso di violazione degli stessi.

#### Art. 75

##### *(Cooperative edilizie a proprietà individuale)*

1. Possono accedere ai mutui di cui all'articolo 73, comma 1, lettera b), le cooperative edilizie a proprietà individuale che, all'atto di presentazione della domanda di mutuo, sono proprietarie o hanno piena disponibilità, in proprietà o diritto di superficie, sulla base di apposita convenzione stipulata con il Comune, dell'area destinata all'intervento costruttivo o del fabbricato destinato al recupero.
2. L'accesso ai mutui è riservato alle cooperative i cui soci, assegnatari degli alloggi oggetto del finanziamento, sono in possesso, al momento della presentazione della domanda, dei requisiti soggettivi e di reddito previsti dal regolam. reg. 2/2009. Tali requisiti devono essere posseduti da tutti i soci assegnatari degli alloggi, indipendentemente dalla volontà o meno di usufruire del finanziamento regionale. Nel caso in cui, prima della stipulazione dell'atto di assegnazione, subentrino nuovi soci a quelli inizialmente indicati, il possesso dei requisiti soggettivi deve essere accertato con riferimento al momento di accettazione del subentro da parte della cooperativa.
3. L'ammontare del mutuo concedibile, i limiti di reddito, i tassi di interesse, la durata, le modalità di erogazione e di ammortamento, sono determinati con i criteri stabiliti dal regolam. reg. 2/2009.
4. Le cooperative edilizie devono realizzare interventi che prevedono la costruzione o il recupero di un numero di alloggi ricompreso tra sei e diciotto, anche collocati in più fabbricati, purché insistenti sulla medesima area. Gli edifici realizzati con il finanziamento pubblico devono essere assegnati esclusivamente a soci della cooperativa aventi i requisiti di legge, salvo eventuali cessioni di alloggi da permutare sulla base del valore accertato del terreno.

#### Art. 76

##### *(Presentazione della domanda)*

1. Le domande, corredate della documentazione di cui all'articolo 77, devono essere presentate alla struttura competente, nei termini e con le modalità stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, ai sensi del regolam. reg. 2/2009.
2. La Giunta regionale individua l'ammontare delle risorse annuali del fondo di rotazione di

cui all'articolo 68 destinate al finanziamento delle domande di mutuo presentate dalle cooperative edilizie.

Art. 77  
(Documentazione)

1. Le domande devono essere corredate della seguente documentazione:

a) per le cooperative, le dichiarazioni sostitutive attestanti l'iscrizione al registro regionale degli enti cooperativi e l'elenco dei soci aggiornato alla data di presentazione della domanda;

b) per i soci:

1) la dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante il luogo e la data di nascita, la residenza anagrafica e la situazione storica di residenza, lo stato civile e la composizione del nucleo familiare;

2) la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'IRSE di ciascun componente il nucleo familiare;

3) la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal regolam. reg. 2/2009.

2. La mancata presentazione dei documenti relativi alla proprietà del terreno o del permesso di costruire è motivo di esclusione dal finanziamento.

Art. 78  
(Obblighi e sanzioni)

1. La cooperativa edilizia proprietaria dell'abitazione costruita o recuperata con il finanziamenti di cui al presente Capo è soggetta ai vincoli e alle sanzioni fissate con il regolam. reg. 2/2009.

**CAPO III**  
DISPOSIZIONI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI PER IL  
RECUPERO DI FABBRICATI SITUATI NEI CENTRI E NUCLEI ABITATI

Art. 79  
(Interventi)

1. La Regione concede mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati limitatamente alle zone A e alle zone di recupero individuate nell'ambito del piano regolatore generale comunale (PRG). Sono assimilate a dette zone, ai fini del presente Capo, quelle individuate dalla Regione o dalle comunità montane con criteri analoghi negli strumenti urbanistici di loro competenza.

2. I mutui sono, altresì, concessi per il recupero di fabbricati situati all'esterno degli ambiti territoriali di cui al comma 1, a condizione che presentino interesse storico, artistico o ambientale. La sussistenza di tale interesse deve risultare dal PRG.

3. Sono ammessi a mutuo i soli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, definiti dalla deliberazione di cui all'articolo 59, comma 4, della l.r. 11/1998, ritenuti idonei ad eliminare il degrado edilizio e a favorire il riutilizzo a fini abitativi degli immobili oggetto dell'agevolazione.

4. I mutui possono essere, inoltre, concessi per l'acquisto, da parte di uno o più comproprietari del fabbricato da recuperare, di altre quote di proprietà del fabbricato stesso, finalizzato all'attuazione di un intervento complessivo di recupero del fabbricato ai sensi del presente articolo. In tal caso, il mutuo è concesso fino al 70 per cento della spesa documentata di acquisto, con un limite massimo di euro 100.000.

5. Per le finalità di cui al presente articolo, sono considerati fabbricati, oltre a quelli liberi su quattro lati, anche le porzioni di essi ritenute idonee e estese dalle fondazioni al tetto, compresi eventuali locali interrati.

6. Nei casi previsti dal comma 4, non sono finanziabili le domande relative a compravendite fra parenti e affini di primo grado, fra coniugi non legalmente separati o stipulate da più di tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo.

7. I mutui di cui al presente capo possono essere concessi per i soli interventi di recupero finalizzati a ricavare le destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 73, comma 2, lettere d) e dbis), della L.r. 11/1998.

Art. 80  
(*Requisiti dei beneficiari*)

1. Possono ottenere i mutui di cui al presente capo le persone fisiche, con cittadinanza italiana o di uno degli altri Stati appartenenti all'Unione europea:

a) proprietarie degli immobili situati nelle zone di cui all'articolo 79, commi 1 e 2, residenti nel territorio regionale da almeno otto anni;

b) proprietarie da almeno quindici anni, all'atto della presentazione della domanda, di immobili situati nelle zone di cui all'articolo 79, commi 1 e 2. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia stata acquistata per successione a causa di morte, l'acquisizione a tale titolo non interrompe la decorrenza del termine quindicennale utile ai fini della concessione del mutuo.

Art. 81  
(*Caratteristiche dei mutui*)

1. I mutui possono essere concessi per una durata di ammortamento non inferiore a dieci e non superiore a venti anni.

2. Il tasso di interesse annuo è stabilito con deliberazione della Giunta regionale per un valore non inferiore al tasso massimo stabilito per i mutui concessi a favore della prima casa di cui al capo II del presente titolo.

3. I tassi annui di interesse previsti dal presente capo si intendono comprensivi dei diritti di commissione e delle spese accessorie, con esclusione delle spese di istruttoria della pratica di mutuo.

4. Per gli interventi di recupero, l'importo massimo della spesa ammissibile non può superare il costo del recupero dell'immobile risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 né eccedere il computo metrico-estimativo preventivo redatto da un tecnico professionista ed allegato alla domanda di mutuo, comprensivo delle spese tecniche, fino ad un massimo del 10 per cento dell'ammontare complessivo dei lavori. I mutui sono concessi con i seguenti limiti:

a) fino all'80 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati come monumento o documento dagli strumenti urbanistici vigenti;

b) fino al 70 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale dagli strumenti urbanistici vigenti;

c) fino al 40 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati come edifici diroccati o altro e per i fabbricati non classificati.

5. L'importo di mutuo concedibile non può comunque superare l'importo massimo pari a euro 300.000.

Art. 82  
(*Cumulabilità*)

1. I mutui previsti dal presente capo non sono in alcun caso cumulabili, per le medesime iniziative, con altri contributi o provvidenze regionali, mentre sono cumulabili, per i medesimi interventi sull'immobile, con analoghe provvidenze concesse dallo Stato, da enti da esso delegati o da altri enti pubblici, entro il limite massimo dell'ammontare degli interventi previsti dalla presente legge.

Art. 83

*(Presentazione delle domande e istruttoria)*

1. Le domande, corredate della documentazione stabilita dalla Giunta regionale con propria deliberazione, sono inoltrate alla struttura competente che provvede alla relativa istruttoria.

2. L'istruttoria consiste nell'accertamento della completezza e della regolarità delle domande presentate e della documentazione allegata e nell'accertamento della validità tecnica ed economica dell'intervento cui la domanda si riferisce.

Art. 84

*(Ammissibilità e concessione del mutuo)*

1. La Giunta regionale, tenuto conto delle determinazioni della struttura competente, delibera sull'ammissibilità dei finanziamenti da concedere, stabilendone gli importi e la durata.

2. Il dirigente della struttura competente, con proprio provvedimento, concede il mutuo, fatta salva la ratifica da parte di FINAOSTA S.p.A. sulla base delle garanzie offerte.

Art. 85

*(Controllo)*

1. Le strutture competenti per materia provvedono al controllo tecnico delle opere, delle attrezzature o degli impianti realizzati e della regolare destinazione dei fondi.

2. In caso di comprovate irregolarità non sanabili, la Giunta regionale provvede alla revoca o ad una congrua riduzione del mutuo concesso.

Art. 86

*(Vincoli e sanzioni)*

1. Gli immobili e le opere che hanno beneficiato delle provvidenze del presente capo devono essere ultimati entro trentasei mesi dalla data del contratto di mutuo e non possono mutare la destinazione per la quale la provvidenza è concessa per un periodo pari a quello della durata originariamente fissata per il mutuo, decorrente dalla data di inizio dell'ammortamento. Gli immobili devono essere ultimati e risultare agibili, ai sensi della normativa vigente, entro quarantotto mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo e il contratto definitivo di mutuo deve essere stipulato nei sei mesi successivi al ricevimento della comunicazione riguardante la constatazione dell'avvenuta esecuzione e agibilità delle opere finanziate, pena la revoca del mutuo. I predetti immobili, inoltre, non possono mutare la destinazione per la quale la provvidenza è concessa, né essere alienati per atto tra vivi per un periodo di dieci anni a decorrere dalla data di inizio dell'ammortamento. L'alienazione o il mutamento della destinazione d'uso nel periodo di preammortamento comportano l'obbligo di estinguere anticipatamente il mutuo. Il contratto preliminare di mutuo deve essere stipulato entro dodici mesi dalla data di trasmissione della relativa domanda all'ente mutuante, pena la revoca del mutuo.

2. I mutuatari si impegnano a rispettare i vincoli di inalienabilità e destinazione di cui al comma 1 all'atto della stipulazione del contratto definitivo di mutuo; i vincoli sono trascritti, a cura e spese dei mutuatari, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio.

3. Nel caso di violazione dei vincoli trascritti ai sensi del comma 2, il mutuatario deve rimborsare il mutuo e versare, a titolo di penale, una somma pari al 15 per cento del debito residuo, calcolato al momento della violazione. Ove la violazione sia successiva

all'estinzione anticipata del mutuo, la penale è calcolata sul debito residuo al momento del versamento delle somme, utili all'estinzione stessa. Per i mutui concessi per il recupero della prima abitazione del mutuatario e del suo nucleo familiare, la somma da versare a titolo di penale è pari a due semestralità comprensive di capitale e interessi.

4. La Giunta regionale può autorizzare, in casi eccezionali individuati con propria deliberazione e subordinatamente al rimborso totale delle somme mutate, l'alienazione o il mutamento della destinazione d'uso anticipati.

5. I beneficiari delle provvidenze concesse ai sensi del presente capo, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del comma 2, possono alienare gli immobili finanziati, previa estinzione anticipata del mutuo con pagamento del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta. Nel caso di alienazione tra parenti di primo grado, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del comma 2, può essere autorizzato, con provvedimento del dirigente della struttura competente, l'accollo del mutuo in capo all'acquirente, previo parere favorevole rilasciato dall'istituto di credito mutuante in relazione all'affidabilità finanziaria del nuovo intestatario dell'immobile.

6. Nel caso in cui il recupero degli immobili non sia ultimato e le unità non risultino agibili, ai sensi della normativa vigente, entro quarantotto mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo, il dirigente della struttura competente dispone, con proprio provvedimento, la revoca delle somme non ancora erogate e il mutuatario, entro cinquantaquattro mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo, può, in alternativa, provvedere:

a) al rimborso delle somme erogate, maggiorate del tasso di interesse legale vigente al momento dell'estinzione anticipata e maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata di interessi corrisposta;

b) alla stipulazione del contratto definitivo di mutuo per un importo massimo corrispondente alle somme erogate.

## **TITOLO V**

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **CAPO I**

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 87** *(Rinvio)*

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce ogni altro aspetto, anche procedimentale, utile ai fini dell'applicazione della presente legge, ivi compresi i criteri di determinazione dei costi massimi ammissibili per la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge e i criteri di deroga ai predetti costi massimi.

#### **Art. 88** *(Disposizioni transitorie)*

1. Il Piano triennale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 1566/XIII del 12 gennaio 2011 resta in vigore fino all'approvazione, ai sensi dell'articolo 2, del nuovo piano triennale 2014/2016.

2. I requisiti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 39 si applicano a partire dalla prima verifica effettuata dall'ente gestore successiva alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le modalità di estinzione del diritto di prelazione di cui all'articolo 52, comma 5, si applicano anche agli alloggi alienati in applicazione della legge regionale 4 settembre 1995, n. 40 (Norme regionali per la vendita del patrimonio di edilizia residenziale

pubblica).

4. La Consulta regionale della casa istituita ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 9 settembre 1999, n. 30 (Istituzione della Azienda regionale per l'edilizia residenziale - Agence régionale pour le logement), e la Commissione di edilizia residenziale pubblica istituita ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 4 settembre 1995, n. 39 (Normativa e criteri generali per l'assegnazione, la determinazione dei canoni e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, decadono al termine della legislatura in corso alla medesima data.

5. I piani di mobilità approvati dagli enti gestori ai sensi della l.r. 39/1995 e i piani di vendita approvati ai sensi della l.r. 40/1995 decadono alla data di entrata in vigore della presente legge.

6. Nelle more dell'adozione da parte della Giunta regionale degli atti di attuazione previsti dalla presente legge, continuano a trovare applicazione gli atti attuativi delle leggi regionali di cui all'articolo 90, comma 1, in quanto compatibili con le disposizioni di cui alla presente legge.

7. Le domande di mutuo già presentate alla data di entrata in vigore della presente legge ai sensi delle leggi regionali 33/1973, 76/1984 e 56/1986, ma non ancora ammesse a finanziamento, o completamente finanziate, alla medesima data, sono finanziate a valere sul fondo di rotazione di cui all'articolo 68.

#### Art. 89

##### *(Disposizioni finanziarie)*

1. L'onere complessivo a carico del bilancio regionale derivante dall'applicazione degli articoli 5, comma 2, lettera d), e 25 è determinato in annui euro 3.005.000 a decorrere dall'anno 2013.

2. L'onere di cui al comma 1 trova copertura e finanziamento nel bilancio di previsione della Regione per il triennio 2013/2015 nello stato di previsione della spesa, parte prima, nell'UPB 1.3.1.11. (Comitati e commissioni), per annui euro 5.000, e nell'UPB 1.4.2.27. (Interventi di investimento di finanza locale con vincolo di destinazione per lo sviluppo delle abitazioni), per annui euro 3.000.000, mediante i trasferimenti finanziari con vincolo settoriale di destinazione nell'ambito degli interventi regionali in materia di finanza locale determinati ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 48/1995.

3. Nello stato di previsione della spesa, parte seconda, del bilancio della Regione è istituito nell'UPB 2.1.1.40. (Contabilità speciali) il Fondo regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 5.

4. Le quote di partecipazione al fondo regionale per le politiche abitative sono introitate nello stato di previsione dell'entrata, parte seconda, del bilancio della Regione nell'UPB 2.6.1.10. (contabilità speciali).

5. Il fondo di rotazione di cui all'articolo 68 è alimentato, a decorrere dall'anno 2013, dalle risorse derivanti dal trasferimento delle giacenze disponibili sui fondi di rotazione di cui alle leggi 33/1973, 76/1984 e 56/1986 al 31 dicembre 2012, come individuato dalle risultanze allegato al rendiconto generale della Regione per l'esercizio finanziario 2012 e dalle altre entrate elencate nel medesimo articolo 68.

6. I rientri derivanti dai rimborsi dei mutui stipulati ai sensi delle leggi regionali 33/1973, 76/1984 e 56/1986 confluiscono sul fondo di rotazione istituito dall'articolo 68.

7. Le disponibilità finanziarie non utilizzate nell'anno 2012 a valere sul Fondo regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 5 della legge regionale 26 ottobre 2007, n. 28 (Disposizioni di riordino in materia di edilizia residenziale. Modificazioni alla legge regionale 8 ottobre 1973, n. 33), sono trasferite al Fondo regionale per le politiche abitative istituito ai sensi dell'articolo 5 della presente legge.

8. Per l'applicazione della presente legge, la Giunta regionale è autorizzata ad apportare, con propria deliberazione, su proposta dell'assessore regionale competente in materia di bilancio e finanze, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 90  
(*Abrogazioni*)

1. Sono abrogate le seguenti leggi regionali:

- a) 30 novembre 1965, n. 24;
- b) 12 settembre 1966, n. 11;
- c) 10 aprile 1967, n. 11;
- d) 9 febbraio 1968, n. 3;
- e) 30 agosto 1970, n. 22;
- f) 3 agosto 1971, n. 7;
- g) 18 maggio 1972, n. 4;
- h) 27 aprile 1973, n. 21;
- i) 8 ottobre 1973, n. 33;
- j) 6 agosto 1974, n. 29;
- k) 23 gennaio 1976, n. 6;
- l) 11 agosto 1976, n. 40;
- m) 12 agosto 1977, n. 63;
- n) 20 giugno 1978, n. 37;
- o) 22 marzo 1979, n. 13;
- p) 31 gennaio 1980, n. 9;
- q) 31 gennaio 1980, n. 10;
- r) 29 dicembre 1980, n. 68;
- s) 28 dicembre 1984, n. 76;
- t) 28 novembre 1986, n. 56;
- u) 17 agosto 1987, n. 79;
- v) 27 luglio 1989, n. 46;
- w) 4 settembre 1995, n. 39;
- x) 4 settembre 1995, n. 40;
- y) 20 ottobre 1995, n. 44;
- z) 1 settembre 1997, n. 30;

- aa) 4 maggio 1998, n. 25;
- bb) 26 maggio 1998, n. 35;
- cc) 30 aprile 1999, n. 8;
- dd) 21 agosto 2000, n. 30;
- ee) 28 febbraio 2003, n. 5;
- ff) 26 ottobre 2007, n. 28;
- gg) 26 maggio 2009, n. 10;
- hh) 17 giugno 2009, n. 16.

2. Sono, inoltre, abrogate le seguenti disposizioni regionali:

- a) gli articoli 20 e 21 della legge regionale 9 settembre 1999, n. 30;
- b) l'articolo 27 della legge regionale 11 dicembre 2002, n. 25;
- c) l'articolo 28 della legge regionale 11 dicembre 2002, n. 25;
- d) l'articolo 33 della legge regionale 15 dicembre 2003, n. 21;
- e) l'articolo 8 della legge regionale 20 gennaio 2005, n. 1;
- f) gli articoli 9 e 32 della legge regionale 20 gennaio 2005, n. 1;
- g) l'articolo 30 della legge regionale 5 dicembre 2005, n. 31;
- h) l'articolo 24 della legge regionale 24 dicembre 2007, n. 34;
- i) gli articoli 22 e 28 della legge regionale 24 dicembre 2007, n. 34;
- j) gli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 2 marzo 2010, n. 6;
- k) l'articolo 25 della legge regionale 13 dicembre 2011, n. 30.