

## **Legge regionale 28 febbraio 2003, n. 5**

Incentivi per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata.

(B.U. 1° aprile 2003, n. 14)

### **INDICE**

Art. 1 - Finalità

Art. 2 - Beneficiari

Art. 3 - Tipologia degli interventi

Art. 4 - Contributi

Art. 5 - Convenzione

Art. 6 - Criteri per la determinazione della spesa ammissibile

Art. 7 - Riduzione del contributo per il rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio

Art. 8 - Criteri per la determinazione del canone

Art. 9 - Soggetti beneficiari degli alloggi convenzionati

Art. 10 - Modalità e termini di presentazione delle domande di contributo

Art. 11 - Documentazione da allegare alle domande

Art. 12 - Criteri per la formazione della graduatoria

Art. 13 - Modalità di erogazione dei contributi

Art. 13bis - Vincoli e sanzioni

Art. 14 - Vigilanza e controlli

Art. 15 - Disposizioni finanziarie

Art. 16 - Dichiarazione d'urgenza

#### **Art. 1 (Finalità)**

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

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

#### **Art. 2 (Beneficiari)**

1. Possono beneficiare delle agevolazioni di cui all'articolo 4 i seguenti soggetti:

- a) le persone fisiche;
- b) le persone giuridiche di diritto privato e di diritto pubblico;
- c) i Comuni;

d) l'Azienda regionale per l'edilizia residenziale (ARER).

Art. 3  
(*Tipologia degli interventi*)

1. Possono essere ammessi alle agevolazioni di cui all'articolo 4 gli interventi di:

- a) recupero e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- b) nuova edificazione.

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 dell'intervento 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 28 metri quadrati e non superiore a 95 metri quadrati.

4. In deroga a quanto previsto al comma 3, lettera c), è ammesso alle agevolazioni anche il recupero di alloggi costruiti prima del 1° gennaio 1962 la cui superficie utile abitabile non sia comunque superiore a 120 metri quadrati.

5. Gli alloggi convenzionati non possono avere le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso).

6. Nel caso di interventi edilizi che comprendano la realizzazione e/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.

7. 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 nella tabella di cui all'allegato A alla presente legge.

8. 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. 4  
(*Contributi*)

1. Per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, la Giunta regionale può concedere contributi in conto capitale nella misura seguente:

- a) fino al 40 per cento della spesa ammissibile per il recupero e/o l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- b) fino al 30 per cento della spesa ammissibile per le nuove edificazioni.

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

Art. 5  
(*Convenzione*)

1. La concessione dei contributi di cui all'articolo 4 è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il richiedente ed il Comune territorialmente competente.

2. La convenzione, conforme allo schema approvato dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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 9, per il periodo di seguito indicato:

1) almeno dieci anni, nel caso di interventi di recupero;

2) almeno quindici anni, nel caso di interventi di nuova edificazione;

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.

2bis. I periodi di cui al comma 2, lettera a), decorrono dalla data di stipulazione del primo contratto di locazione ed eventuali interruzioni dello stesso 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 13bis, comma 2<sup>(1)</sup>.

3. 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.<sup>(2)</sup>

3bis. 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 di cui all'articolo 10, la convenzione deve comunque essere trascritta secondo quanto previsto al comma 3.<sup>(2a)</sup>

3ter. Qualora la domanda di contributo di cui all'articolo 10 non sia accolta o finanziata, la convenzione non produce alcun effetto.<sup>(2b)</sup>

4. Decorso il periodo di validità della convenzione, il sindaco rilascia il nulla osta per la cancellazione del vincolo derivante dalla convenzione.

5. 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.

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

#### Art. 6

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

1. Ai fini della determinazione della spesa ammissibile a contributo si applicano i seguenti criteri:

a) le tipologie degli interventi sono quelle di recupero primario, recupero secondario, recupero di edifici da acquistare e nuova edificazione definite dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), e dell'articolo 6 della legge regionale 30 aprile 1999, n. 8 (Ulteriori modificazioni alla 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), già modificata dalle leggi regionali 12 ottobre 1995, n. 44 e 26 maggio 1998, n. 35);

b) la determinazione delle superfici ed il calcolo della superficie complessiva sono definiti secondo i criteri indicati all'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 agosto 1994 (Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata) la Giunta regionale, con propria deliberazione, può introdurre meccanismi correttivi ai criteri previsti dal citato decreto al fine di rendere il calcolo della superficie complessiva coerente con le finalità della presente legge<sup>(3)</sup>;

c) i limiti massimi di costo per ciascuna tipologia d'intervento sono determinati dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

#### Art. 7

##### *(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 3 e per i quali siano stati assunti gli obblighi ai sensi dell'articolo 5, il contributo relativo al rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio di cui all'articolo 64 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

1bis. La disposizione di cui al comma 1 non si applica qualora la convenzione di cui all'articolo 5, comma 3, sia sottoscritta successivamente al rilascio del titolo abilitativo urbanistico-edilizio. <sup>(3a)</sup>

2. Nel caso di interventi che comprendono la realizzazione e/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.

3. 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 alla presente legge.

#### Art. 8

##### *(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 per gli interventi di nuova edificazione di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), e la superficie utile dell'alloggio, calcolata ai sensi dell'articolo 6 del d.m. lavori pubblici 5 agosto 1994.

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

#### Art. 9

##### *(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 6, comma 1, lettere a), d), e), f) e g) 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). <sup>(4) (\*)</sup>

1bis. Il limite di reddito del conduttore degli alloggi convenzionati è stabilito dalla Giunta regionale con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, della l.r. 39/1995. <sup>(4a)</sup>

2. Il possesso dei requisiti è attestato dal Comune sulla base di dichiarazione sostitutiva prodotta dal soggetto interessato a beneficiare dell'alloggio convenzionato.

3. <sup>(4b)</sup>

4. I Comuni e l'ARER 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. 10

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

1. Le domande per la concessione del contributo devono essere presentate alla struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale, di seguito denominata struttura competente, su apposito modulo predisposto dalla stessa, entro la data fissata dalla Giunta regionale.

#### Art. 11

##### *(Documentazione da allegare alle domande)*

1. Le domande per la concessione del contributo devono essere corredate di:

- a) documentazione attestante il titolo abilitativo urbanistico-edilizio;
- b) copia della convenzione o del provvedimento amministrativo di cui all'articolo 5;
- c) progetto autenticato per il quale è stato ottenuto il titolo abilitativo completo di tutti gli elaborati;
- d) computo metrico estimativo e relazione tecnica descrittiva riportante, ai fini della presente legge, le caratteristiche tipologiche dell'intervento e la determinazione delle superfici ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera b);
- e) documentazione catastale;
- f) dichiarazione del richiedente o dei richiedenti, nel caso in cui l'intervento abbia per oggetto un'area od un fabbricato in proprietà, attestante che alla data della presentazione della domanda non è stata inoltrata la denuncia di fine lavori.

Art. 12  
*(Criteri per la formazione della graduatoria)*

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

- a) punti 1 per ogni alloggio convenzionato;
- b) punti 0,5 per ogni alloggio convenzionato oggetto di recupero;
- c) punti 0,5 per ogni alloggio convenzionato qualora il richiedente sia un soggetto privato;
- d) punti 0,5 per ogni anno di convenzione eccedente i limiti di cui all'articolo 5, comma 2, lettera a);
- e) punti 3 in caso di ripresentazione della domanda di contributo in seguito ad esclusione dalla precedente graduatoria per carenza di disponibilità finanziaria.

2. Nell'ipotesi in cui vi sia parità di punteggio, sono privilegiati nell'ordine gli interventi:

- a) da realizzare nei comuni di cui al decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551 (Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61;
- b) che presentano il maggior numero di alloggi convenzionati;
- c) la cui domanda di contributo è stata presentata in data antecedente.

3. Qualora le domande eccedano la disponibilità dello stanziamento iscritto nel pertinente capitolo del bilancio di previsione della Regione, 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. <sup>(4c)</sup>

4. Il dirigente della struttura competente, entro sessanta giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle domande, esamina i risultati dell'istruttoria e, sentita la commissione di cui all'articolo 24 del regolam. reg. 1/2002, approva la graduatoria provvisoria <sup>(5)</sup>.

5. La graduatoria provvisoria è affissa all'albo notiziario della Regione, entro cinque giorni dall'approvazione e per un periodo di venti giorni.

6. Entro quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di affissione, il richiedente può proporre ricorso in opposizione nei confronti del provvedimento.

7. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione del ricorso, il dirigente della struttura competente, sentita la commissione di cui all'articolo 24 del regolam. reg. 1/2002, adotta il provvedimento di accoglimento o rigetto del ricorso e approva la graduatoria definitiva dandone comunicazione agli interessati.

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

Art. 13  
(Modalità di erogazione dei contributi)

1. I contributi sono erogati secondo le seguenti modalità:

a) 70 per cento all'avvio dell'intervento, subordinatamente alla presentazione della certificazione attestante la proprietà dell'area o del fabbricato e di copia conforme della comunicazione di inizio dei lavori, 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 <sup>(5a)</sup>;

b) 30 per cento alla conclusione dei lavori, subordinatamente alla presentazione di:

1) copie di eventuali progetti di varianti e relativi atti di assenso urbanistico-edilizio;

2) certificato di agibilità;

3) documentazione attestante la denuncia al nuovo catasto edilizio urbano;

4) copia della convenzione di cui all'articolo 5, trascritta nei registri immobiliari <sup>(6)</sup>.

1bis. 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, invece, 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 <sup>(7)</sup>.

2. 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.

3. 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).

4. La documentazione di cui al comma 1, lettera a), deve essere presentata alla struttura competente entro dodici mesi dalla data di notificazione di cui all'articolo 12, comma 8, pena la revoca del contributo.

5. La documentazione di cui al comma 1, lettera b), deve essere presentata alla struttura competente entro quarantotto mesi dalla data di inizio lavori.

6. La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 1, lettera b), 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.

7. La Giunta regionale, sentita la commissione di cui all'articolo 24 del regolam. reg. 1/2002, può concedere proroghe ai termini di cui ai commi 4 e 5 in presenza di gravi e documentati motivi.

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

Art. 13bis  
(Vincoli e sanzioni) <sup>(8)</sup>

1. Il beneficiario non può locare gli alloggi oggetto di convenzione a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 9, 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 5 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. 14  
(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 regionale competente, controlli sugli interventi oggetto di contributo allo scopo di verificare il rispetto degli obblighi previsti nella convenzione di cui all'articolo 5<sup>(9)</sup>.

Art. 15  
(Disposizioni finanziarie)

1. L'onere derivante dall'applicazione della presente legge è determinato in annui euro 1.550.000 per gli anni 2003, 2004 e 2005.

2. Gli oneri di cui al comma 1 trovano copertura nello stato di previsione della parte spesa nell'obiettivo programmatico 2.2.1.02. (Interventi per l'edilizia abitativa) del bilancio della Regione per l'anno finanziario 2003 e di quello pluriennale per gli anni 2003/2005 e vi si provvede mediante riduzione di annui euro 1.550.000 dello stanziamento iscritto al capitolo 69020 (Fondo globale per il finanziamento di spese d'investimento), dell'obiettivo programmatico 3.1. (Fondi globali) a valere sullo specifico accantonamento previsto al punto B.1. dell'allegato n. 1 al bilancio annuale e pluriennale.

3. 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. 16  
(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 31, comma terzo, dello Statuto speciale per la Valle d'Aosta ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

ALLEGATO A

(Articolo 3, comma 7)

ALLOGGI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE

Totali	Di cui di superficie utile < 40 metri quadrati
1	0
2	0
3	1
4	1
5	2
6	2
7	2
8	3
9	3
10	3
11	4
12	4

(\*) Si veda ora il R.R. 26 maggio 2009, n. 2.

(1) Comma inserito dall'art. 32, comma 1, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.

- (2) Comma già modificato dall'art. 32, comma 2, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1 e ulteriormente modificato dall'art. 3, comma 1, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (2a) Comma inserito dall'art. 3, comma 2, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (2b) Comma inserito dall'art. 3, comma 3, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (3) Lettera così modificata dall'art. 32, comma 3, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.
- (3a) Comma inserito dall'art. 3, comma 4, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (4) Comma già sostituito dall'art. 32, comma 4, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1, e ulteriormente sostituito dall'art. 3, comma 5, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (4a) Comma inserito dall'art. 3, comma 6, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (4b) Comma abrogato dall'art. 3, comma 7, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (4c) ) Comma sostituito dall'art. 3, comma 8, della L.R. 2 marzo 2010, n. 6.
- (5) Comma così sostituito dall'art. 32, comma 5, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.
- (5a) Lettera così modificata dall'art. 28 della L.R. 24 dicembre 2007, n. 34.
- (6) Comma così sostituito dall'art. 32, comma 6, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.
- (7) Comma inserito dall'art. 32, comma 7, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.
- (8) Articolo inserito dall'art. 32, comma 8, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.
- (9) Comma così modificato dall'art. 32, comma 9, della L.R. 20 gennaio 2005, n. 1.