Adempimenti di cui all' art. 10 comma 6 L. 23 maggio 2014 n. 80,– Definizione di requisiti, criteri e parametri per l'accesso, la permanenza e la gestione dell'alloggio sociale

A. Edilizia sovvenzionata

Per edilizia sovvenzionata si intende quella realizzata direttamente o indirettamente da Enti pubblici per la costruzione o il recupero di abitazioni da assegnare a condizioni particolarmente favorevoli (canone sociale) a cittadini con redditi bassi e che si trovino in condizioni economiche disagiate.. Il patrimonio immobiliare dell'edilizia sovvenzionata e' di proprietà dei comuni ED è gestito dai soggetti gestori ai sensi della l.r. 77/98.

- I requisiti di accesso e permanenza negli alloggi ERP, così come i criteri per la determinazione del canone, sono definiti dalla LR 96/96 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. e successive modificazioni ed integrazioni.
- Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli i canoni di locazione sono determinati con particolare riferimento alla situazione economica ed ai requisiti soggettivi dei componenti i nuclei familiari stessi e tenendo conto delle caratteristiche oggettive dell'alloggio artt. 25 – 26 – 27 della legge regionale n. 96/1996 e s.m.i.
- Il vincolo di destinazione è permanente.
- Eventuali cessioni di alloggi sono disciplinate dalla LR 5/2014

2. Edilizia agevolata

Per edilizia agevolata si intende la costruzione di alloggi da parte di soggetti privati, dove l'Ente pubblico intende attivare iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto (ed in parte anche in vendita) per medio/lungo periodo e a costi adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato attraverso la concessione di contributi pubblici finalizzati a ridurre il costo della locazione e dell'acquisto della prima casa.

A. Tipologie di intervento

- locazione permanente a canone calmierato Si intendono quegli alloggi destinati senza limiti di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento
- locazione temporanea a canone calmierato Si intendono quegli alloggi destinati sia alla locazione articolata a sua volta in locazione a breve termine (min. 15 anni) e locazione a lungo termine (minimo 25 anni), dove alla scadenza del periodo locativo previsto il contratto è risolto di diritto e gli alloggi possono essere ceduti in proprietà anche per singole unità immobiliari.
- locazione con patto di futura vendita Si intendono quegli alloggi in locazione a canone calmierato in cui si prevede l'acquisto differito dell'abitazione da parte del conduttore, al termine del periodo di locazione

- Alloggi da cedere in proprietà : si intendono quegli alloggi realizzati, acquistati, recuperati da soggetti privati, finalizzati all'acquisto di prima casa.

B. Requisiti dei beneficiari (già così disciplinati per Programmi specifici, di cui ai Decreti dirigenziali n. 4114 del 25.7.2005 e n. 5111 del 15.10.2009)

- cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione
- residenza o attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale pre-determinato dal bando comunale per la selezione delle proposte di intervento
- impossidenza: non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare. L'ambito territoriale di riferimento e le caratteristiche tecnico-economiche dell'alloggio saranno specificate nei singoli atti attuativi; per l'adeguatezza dell'alloggio, in assenza di altri diversi parametri si fa riferimento ai parametri di cui alla lettera c) della vigente Tabella A, allegata alla L.R. n. 96/96 e sue successive modificazioni e integrazioni ;
- reddito: i singoli atti attuativi determineranno il limite massimo del valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 109 che non potrà essere superiore ad Euro 35.000,00. A tal
- benefici pregressi: non avere ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, nonché in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruibili del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici.

Non può costituire motivo di esclusione:

- l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, a condizione che la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto di locazione e a condizione altresì che l'assegnatario sia in regola col pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme e da ogni altra disposizione di settore;
- l'acquisto o l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio che sia stato espropriato o sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

Si definisce nucleo familiare la famiglia anagrafica, costituita da una sola persona fisica ovvero da persone fisiche legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, o per finalità di reciproca assistenza morale o materiale, conviventi nella medesima abitazione da almeno un anno come risultante dai registri dell'anagrafe comunale.

In relazione ai singoli interventi il comune può stabilire ulteriori specifici requisiti di accesso in relazione a particolari profili sociali ed economici delle diverse componenti della domanda di abitazioni in locazione

- C. Canoni di locazione (in attuazione del DM 5.8.1994, della L. 431 del 9.12.1998, ed in attuazione del DL 47/2014 convertito in legge dalla L. 80 del 23.5.2014)
- Il canone di locazione dell'alloggio sociale e' definito in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio;
 - agli operatori spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalla Regione e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile, in applicazione della Decisione 2012/21/UE riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di Servizi di Interesse Economico Generale.
 - Il canone di locazione dell'alloggio sociale non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350
 - i singoli atti attuativi degli interventi definiranno ed articoleranno i limiti massimi dei canoni di locazione applicabili agli alloggi sociali in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio, in applicazione dei precedenti alinea.
 - Per quanto riguarda la locazione con patto di futura vendita, la somma versata mensilmente dal conduttore comprende la quota canone e la quota in acconto.
- D. Vincolo di destinazione d'uso (in attuazione del DL 47/2014 convertito in legge dalla L. 80 del 23.5.2014)
- il vincolo alla locazione a canone sostenibile può avere durata diversa, non inferiore comunque a 15 anni
 - gli alloggi possono essere alienati anche prima della scadenza del vincolo e trascrivendo il vincolo stesso nei registri immobiliari, purché in blocco ad un unico soggetto che subentri totalmente nei diritti, compiti, vincoli, obblighi e con dazioni assicurando continuità di svolgimento di tutte le attività di servizio nei confronti dei locatari. La cessione degli immobili deve essere comunque preventivamente comunicata al Comune competente.
 - eventuale il contributo pubblico a fondo perduto può essere articolato in funzione della durata del vincolo. In ogni caso deve essere inferiore al 50% del costo di costruzione riconoscibile
 - per quanto riguarda la locazione con patto di futura vendita, la durata minima per la locazione è fissata in otto anni..

- E. Prezzi di cessione (in applicazione del DM 5.8.1994 e della DGR 666 del 7.7.2003, nonché in attuazione del DL 47/2014 convertito in legge dalla L. 80 del 23.5.2014 per quanto al successivo punto C)
- A. il prezzo di prima cessione degli alloggi sociali destinati alla vendita è pari al costo di costruzione riconoscibile calcolato in applicazione della normativa tecnica di riferimento, mediante appositi Quadri Tecnici Economici;
 - B. le possibilità ed i vincoli alla cessione successiva alla prima sono disciplinati dalla DGR 7 luglio 2003 n. 666. Il prezzo di cessione successiva alla prima è determinato dalla convenzione sottoscritta dall'operatore e dal Comune
 - C. Per quanto riguarda la locazione con patto di futura vendita, la somma pagata mensilmente dal conduttore comprende il versamento di acconti in rate mensili sul prezzo stabilito per la compravendita, riducendo così la porzione residuale del prezzo dell'immobile. Di tali versamenti infatti, unitamente ad eventuali garanzie e caparre, si terrà conto, rivalutandole, nel calcolare il saldo del prezzo da corrispondere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita della proprietà, pari al prezzo di cessione sopra citato. Il saldo rimanente a fine periodo deve essere tale da consentire, in relazione al valore dell'alloggio, la finanziabilità al 100 % tramite mutuo ipotecario.

F. Convenzioni (in applicazione del DPR 380 del 6.6.2001 e della L.R. 1 del 3.1.2005)

I comuni dove sono localizzati gli interventi, ove possibile selezionano i soggetti privati attuatori attraverso forme concorrenziali ad evidenza pubblica finalizzate a garantire la qualificazione degli operatori stessi in relazione alle diverse tipologie di intervento.

I comuni stipulano una convenzione con i soggetti attuatori che indica gli obblighi e gli adempimenti a carico dei soggetti ed in base alle tipologie d'intervento, disciplina ulteriormente:

per la locazione:

- caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
- superfici dell'intervento
- canone di locazione degli alloggi e revisione periodica
- vendita dell'immobile
- vincoli e requisiti soggettivi
- □durata della convenzione
- controlli e sanzioni
- per la locazione a termine:
 - caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
 - superfici dell'intervento
 - canone di locazione degli alloggi e revisione periodica
 - modalita di trasferimento della proprieta dell'intero immobile
 - modalita di trasformazione del titolo di godimento dei singoli alloggi
- controlli e sanzioni

per la proprietà:

- caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
- superfici dell'intervento
- determinazione delle componenti del Prezzo di cessione dell'alloggio
- revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive
- vincoli e requisiti soggettivi
- controlli e sanzioni

Stabilisce inoltre i livelli minimi obbligatori e supplementari delle prestazioni che il Soggetto attuatore è tenuto a garantire in ordine alla gestione, alla manutenzione e alla sicurezza degli immobili, nonché le sanzioni applicabili per inadempienze e irregolarità;

G. Obblighi informativi e di pubblicità

Ai Comuni ed ai soggetti attuatori è fatto obbligo di fornire alla Regione, con le modalità e nei termini dalla stessa definiti e disciplinati, ogni informazione necessaria per il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi .

A tutti i soggetti è altresì fatto obbligo di attivare in via ordinaria e continuativa strumenti atti a garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza nonché la massima informazione e pubblicità nei confronti della generalità dei cittadini.