

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

~ la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 recante "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni;

~ la deliberazione della Assemblea Legislativa n. 16 del 9 giugno 2015: "L.R. 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) - Approvazione del programma pluriennale per le politiche abitative (Proposta della Giunta regionale in data 27 aprile 2015, n. 469)";

Dato atto che al punto 4) *"Le linee di intervento: la filiera dell'abitare"* dell'allegato A alla citata delibera n. 16/2015, questa amministrazione regionale, in conformità al programma di mandato, che ha individuato fra le priorità strategiche il settore "casa", ha stabilito di attivare una pluralità di strumenti e di linee di intervento per intervenire nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale, fra le quali:

~ la riproposizione del programma denominato "Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" ed in particolare al punto 4.4 "Programma una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" " *....per contrastare la contingente fase economica recessiva, che ha gravemente colpito il settore delle costruzioni, già fortemente segnato dalla stretta creditizia, l'iniziativa regionale contribuisce a dare impulso all'economia per favorire l'accesso alla casa, anche con il sistema della proprietà differita, e contemporaneamente offrire un sostegno agli operatori del settore, la Regione intende riproporre il bando che concede contributi*";

~ la promozione di interventi che privilegiano la scelta del recupero del patrimonio esistente, della rigenerazione dei tessuti urbani più degradati rispetto a quella della espansione degli insediamenti e al consumo di nuovo suolo, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 24/2001 e s.m.i., che negli obiettivi e nelle finalità, dichiara questo intento in modo esplicito nell'art. 2, *Finalità della programmazione degli interventi di edilizia residenziale sociale*, laddove afferma: *"La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale"*;

Rilevato che il programma "Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" ha consentito dal 2010 a tutt'oggi, con un

investimento di 51,870 milioni di Euro di finanziare 2.166 alloggi ubicati su tutto il territorio regionale permettendo ai nuclei familiari in possesso dei requisiti di soddisfare la loro domanda di servizi abitativi e alle imprese/cooperative, proprietarie degli alloggi che il mercato non dimostra di assorbire autonomamente, di acquisire liquidità e diminuire il proprio stock di abitazioni invendute;

Valutata l'opportunità, al fine di dare un impulso all'economia e di sostenere l'edilizia residenziale, di promuovere un programma di politica abitativa destinato alle categorie sociali che vogliono costruirsi una prospettiva futura ma che non riescono a soddisfare la loro domanda di servizi abitativi alle condizioni di mercato e agli operatori economici del settore edilizio particolarmente colpito dalla congiuntura economica negativa anche attraverso l'attuazione di interventi di recupero del patrimonio esistente;

Ritenuto pertanto:

~ di approvare il programma regionale denominato "Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari", così come riportato nell'allegato "A", parte integrante della presente deliberazione che si articola in due linee di azione:

~ **Linea n. 1 - Qualificazione del patrimonio:** attraverso la quale si vuole promuovere l'accesso alla proprietà della prima casa, anche attraverso patti di futura vendita, incentivando interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia diretti a migliorare la qualità urbana ed architettonica, nonché l'efficienza sismica ed energetica del patrimonio edilizio, in coerenza con le politiche regionali dirette a ridurre il consumo del suolo;

~ **Linea n. 2 - Utilizzo del costruito esistente:** volta a favorire l'accesso alla proprietà della prima casa attraverso contributi per incentivare il più efficace utilizzo del patrimonio costruito esistente, nell'ottica del risparmio del suolo e della ottimizzazione dello stock edilizio esistente e disponibile;

~ di demandare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale la definizione dei criteri e delle modalità di partecipazione al bando relativo alla attuazione del programma stesso;

Dato atto che le risorse necessarie all'attuazione del presente programma troveranno allocazione nell'ambito dei pertinenti capitoli del Bilancio per l'esercizio gestionale 2018-2020, in conformità ai principi di cui al D.lgs. n. 118/2011 e s.m.i. e che nelle successive deliberazioni attuative della Giunta regionale verranno puntualmente correlate agli adeguati capitoli di bilancio;

Visto il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i., ed in particolare l'art. 26, comma 1;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 89 del 30 gennaio 2017 avente ad oggetto: "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019;
- n. 486 del 10 aprile 2017 recante: "Direttiva di indirizzi interpretativi per l'applicazione degli obblighi di pubblicazione previsti dal D.lgs n. 33 del 2013. Attuazione del Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019";
- n. 2416 del 29 dicembre 2008 recante: "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007" e s.m.i. per quanto applicabile;
- n. 468 del 10 aprile 2017 recante: "Il sistema dei controlli interni nella Regione Emilia-Romagna;
- n. 270/2016, n. 622/2016 e n. 702/2016;
- n. 1107 del 11 luglio 2016 avente ad oggetto: "*Integrazione delle declaratorie delle Strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015*";
- n. 1681 del 17 ottobre 2016 avente ad oggetto: "*Indirizzi per la prosecuzione della riorganizzazione della macchina amministrativa regionale avviata con delibera n. 2189/2015*";

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

- 1) di richiamare integralmente le considerazioni formulate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, il programma regionale denominato "Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari", così come riportato nell'allegato "A" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) di demandare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale, ai sensi del comma 1 dell'art. 9 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., sulla base dei criteri ed obiettivi generali definiti nel presente atto la predisposizione del bando con la determinazione e definizione dei criteri e delle modalità di partecipazione al bando e dei requisiti per la selezione degli alloggi e dei soggetti beneficiari del programma;

- 4) di dare atto che le risorse necessarie all'attuazione del presente programma troveranno allocazione nell'ambito dei pertinenti capitoli del Bilancio per l'esercizio gestionale 2018-2020, in conformità ai principi di cui al D.lgs. n. 118/2011 e s.m.i. e che nelle successive deliberazioni attuative della Giunta regionale verranno puntualmente correlate agli adeguati capitoli di bilancio;
- 5) di dare atto infine che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa;
- 6) di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

1. Obiettivi del programma

Con la realizzazione del programma, "Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" l'amministrazione regionale si propone la finalità di favorire l'accesso alla prima casa a particolari categorie di cittadini le cui condizioni economiche non permettono loro di soddisfare la domanda di servizi abitativi alle normali condizioni di mercato e di sostenere gli operatori economici del settore edilizio particolarmente colpito dalla difficile situazione economica generale che ha manifestato i suoi effetti negativi in questo settore, e si articola in due linee di azione:

Linea n. 1 - Qualificazione del patrimonio: attraverso la quale si vuole promuovere l'accesso alla proprietà della prima casa, anche attraverso patti di futura vendita, incentivando interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia diretti a migliorare la qualità urbana ed architettonica, nonché l'efficienza sismica ed energetica del patrimonio edilizio, in coerenza con le politiche regionali dirette a ridurre il consumo del suolo;

Linea n. 2 - Utilizzo del costruito esistente: volta a favorire l'accesso alla proprietà della prima casa attraverso contributi per incentivare il più efficace utilizzo del patrimonio costruito esistente, nell'ottica del risparmio del suolo e della ottimizzazione dello stock edilizio esistente e disponibile.

Entrambe le finalità sono perseguite secondo le modalità disciplinate nel bando per ciascuna delle due linee di intervento.

2. Le risorse del programma

Le risorse che si prevede di destinare alla realizzazione del programma troveranno allocazione nell'ambito dei pertinenti capitoli del Bilancio per l'esercizio gestionale 2018-2020, in conformità ai principi di cui al D.lgs n. 118/2011 e s.m.i., e che nelle successive deliberazioni attuative della Giunta regionale verranno puntualmente correlate agli adeguati capitoli di bilancio.

3. Contributi

Le risorse di cui sarà dotato il programma saranno utilizzate per la concessione di un contributo unitario per alloggio di importo massimo non superiore a:

- ~ € 35.000/alloggio, per gli alloggi proposti sulla Linea 1;
- ~ € 20.000/alloggio elevato a € 25.000,00 nel caso di alloggi realizzati in interventi di recupero o di sostituzione edilizia, per gli alloggi proposti sulla Linea 2.

Il contributo è attribuito direttamente all'operatore economico che ha partecipato al bando, il quale dovrà imputarlo in conto prezzo di vendita al momento della stipula dell'atto pubblico di assegnazione in proprietà.

3. Destinazione degli alloggi

Gli alloggi che possono essere oggetto del contributo regionale devono essere destinati:

Linea 1

Gli alloggi recuperati dagli operatori sono destinati esclusivamente:

- ~ alla prima casa di proprietà per i nuclei aventi titolo;
- ~ alla locazione con patto di futura vendita dopo un periodo di locazione o assegnazione in godimento di massimo 8 anni a canone concordato di cui al comma 3, art. 2, della Legge n. 431/98 e s.m.i., ad un prezzo determinato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita. Il contratto deve essere trascritto nei registri immobiliari. Le parti hanno facoltà di stipulare in alternativa un contratto preliminare di vendita da perfezionare per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dal notaio, da trascrivere nei registri immobiliari.

Linea 2

Gli alloggi offerti dagli operatori sono destinati esclusivamente: alla prima casa di proprietà per i nuclei aventi titolo.

Per entrambe le linee di intervento l'operatore deve riconoscere al nucleo familiare il contributo che sarà imputato in conto prezzo di vendita al momento della stipula dell'atto pubblico di assegnazione in proprietà.

4. Tipologie di intervento, prezzi e canoni

4.1 Tipologie

Linea 1

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ammissibili a finanziamento sono quelli ricompresi nelle fattispecie previste nell'allegato parte integrante all'art. 9 - comma 1 alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., riguardanti l'organismo edilizio nella sua interezza, che verranno stabilite dal bando che la Giunta emanerà in attuazione di questo programma. Sono altresì ammessi a finanziamento interventi di nuova costruzione ammessi dalle norme urbanistiche vigenti, realizzati in conseguenza di demolizione di edifici esistenti e di loro sostituzione, collocati in ambiti urbani consolidati ovvero in programmi o in ambiti di riqualificazione urbana.

Linea 2

Gli alloggi ammissibili a finanziamento devono essere disponibili alla vendita e di esclusiva proprietà dell'operatore, ed inoltre relativi ad interventi già sostanzialmente completati di nuova costruzione o recupero edilizio.

4.2 Prezzi e canoni

Linea 1 e 2

Ai fini della ammissione al finanziamento il prezzo di cessione dei singoli alloggi non può essere superiore a 300.000 € se collocati in un capoluogo di provincia o in un comune con più di 50.000 abitanti; di 250.000 € altrimenti.

Il prezzo effettivo è definito al momento della partecipazione al bando e non può subire alcuna maggiorazione successiva.

Linea 1

Il canone massimo da applicare nel periodo di locazione o assegnazione in godimento dell'alloggio che precede il trasferimento della proprietà allo stesso all'inquilino, deve essere determinato ai sensi del comma 3 articolo 2 della Legge n. 431/1998 e s.m.i.

5. Soggetti che offrono gli alloggi

Gli alloggi oggetto del programma devono essere messi a disposizione dai soggetti privati (imprese, cooperative, ecc.) aventi i requisiti stabiliti dal bando che la Giunta Regionale emanerà in attuazione della deliberazione di approvazione del programma.

6. Soggetti destinatari

Gli alloggi oggetto di questo programma sono destinati a:

- ~ giovani coppie (nuclei costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio nel medesimo stato di famiglia anagrafico o da persone intenzionate a convivere more uxorio o a costituire una unione civile ai sensi della Legge n. 76/2016, in cui almeno uno dei due componenti la coppia non abbia compiuto 40 anni);
- ~ nuclei monoparentali (nuclei costituiti da un solo genitore - vedovo/a, separato/a, divorziato/a, celibe, nubile) che non abbia superato i 45 anni di età con uno o più figli coresidenti e fiscalmente a carico);
- ~ nuclei numerosi (nuclei nei quali almeno uno dei due genitori non abbia superato i 45 anni di età e nei quali siano presenti almeno tre figli coresidenti e fiscalmente a carico, dei quali almeno uno minore di anni 18);
- ~ nuclei sottoposti a procedure di rilascio dell'alloggio per ragioni diverse dalla morosità (nuclei in possesso del provvedimento di sfratto esecutivo);

~ nuclei assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per i quali sia stata dichiarata la decadenza per superamento dei limiti di reddito;

~ persone singole (nuclei costituiti anagraficamente da un solo componente che non abbia compiuto 40 anni di età).

7. Bando

Il bando emanato dalla Giunta Regionale per l'attuazione del programma, dettaglierà le modalità di presentazione e di valutazione delle domande di contributo che concorrono alla sua realizzazione, la localizzazione e le caratteristiche degli alloggi da ammettere a finanziamento, le tipologie di recupero, requisiti dei soggetti operatori che partecipano al bando, le tipologie di nuclei familiari destinatarie dei finanziamenti e i requisiti soggettivi, il prezzo di vendita, le procedure e le modalità di selezione dei beneficiari dei contributi e gli aspetti tecnici, amministrativo-contabili attinenti alla realizzazione del programma stesso.