

PROCEDURE PER LA GESTIONE DEL PROGRAMMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE 2010

INDICE

- 1. COMUNICAZIONE DI ATTRIBUZIONE DEL FINANZIAMENTO**
- 2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**
- 3. SOGGETTI DESTINATARI, REQUISITI, VINCOLI, DECADENZE, OBBLIGHI**
- 4. SUCCESSIONE**
- 5. TRASFERIMENTO**
- 6. REVOCHE E DECADENZE**

La concessione ed erogazione dei finanziamenti agevolati seguiranno la procedura qui descritta.

1. COMUNICAZIONE DELL'ATTRIBUZIONE DEL FINANZIAMENTO

A seguito della delibera di approvazione della graduatoria degli interventi, il dirigente regionale competente comunica, con lettera, per ogni intervento, all'operatore l'avvenuta attribuzione del finanziamento agevolato.

Nella comunicazione devono essere indicati il soggetto beneficiario del finanziamento, la denominazione del programma costruttivo, la localizzazione dell'intervento, il numero degli alloggi o posti letto finanziati, l'importo del contributo ammesso a finanziamento.

Copia della stessa lettera verrà trasmessa al Comune ove è localizzato l'intervento.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

2.1. Documentazione che deve essere presentata da tutti gli operatori dopo il ricevimento della comunicazione di attribuzione del finanziamento

Al fine di procedere al controllo e alla verifica dei dati dichiarati in domanda tutti gli operatori beneficiari dei finanziamenti devono inviare alla Regione, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della sopracitata comunicazione di attribuzione del finanziamento agevolato, la seguente documentazione attestante il possesso delle condizioni di ammissibilità e dei requisiti di qualificazione di cui al punto 6.3. dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 1711/2010:

- a) attestazione di regolarità fiscale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate relativa alla posizione fiscale dell'operatore;
- b) per le cooperative di abitazioni, il certificato di iscrizione all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazioni e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L. n. 59/92 e all'albo nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del Dlgs 220/02 e art. 223 - sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del codice civile;
- c) certificato di iscrizione alla CCIAA contenente l'attestazione che nei confronti dell'operatore non sono in corso procedure di fallimento, concordato preventivo e amministrazione controllata, liquidazione e di gestione commissariale, corredata della denuncia antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti;
- d) attestazione dell'adesione ad organismi di rappresentanza sottoscrittori del protocollo sulla qualificazione degli operatori sottoscritto il 6 novembre 2007 tra la Regione e gli organismi di rappresentanza del settore;

Nel caso di acquisto di alloggi l'operatore deve presentare la documentazione di cui ai punti a) e c) anche relativamente ai soggetti proprietari degli alloggi che vengono venduti.

A seguito della positiva valutazione delle dichiarazioni e della documentazione di cui alle precedenti lettere la Regione comunica all'operatore la conferma del contributo o la decadenza dello stesso nel caso in cui i dati dichiarati non risultino conformi a quanto accertato.

2.2. Documentazione che deve essere presentata da tutti gli operatori che realizzano interventi di nuova costruzione o recupero edilizio

2.2.a. All'inizio dei lavori

Entro 13 mesi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione della delibera di approvazione della graduatoria di localizzazione degli interventi e di determinazione dei contributi, gli operatori beneficiari dei finanziamenti, pena la decadenza immediata e automatica dal finanziamento, devono iniziare i lavori e inviare alla Regione la documentazione qui di seguito elencata:

- 1) Attestato di inizio lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel quale è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 2) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore, attestante che l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'intervento ammesso a finanziamento è stata affidata ad un soggetto in possesso dei requisiti di cui al punto 6.6. dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010 e attestante altresì di aver acquisito l'impegno del soggetto esecutore a rispettare le condizioni di cui allo stesso punto 6.6. del bando;
- 3) Documento unico di regolarità contributiva (Durc), relativo al soggetto esecutore, previsto dalla normativa vigente in materia;
- 4) Piano di sicurezza e coordinamento redatto secondo la normativa vigente sulla sicurezza e la salute nei cantieri;
- 5) Copia del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 della L. R. 31/2002;
- 6) Copia delle piante, prospetti, sezioni del progetto oggetto del titolo abilitativo;
- 7) N. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione); una copia vistata dalla Regione sarà restituita all'operatore;

Qualora dall'istruttoria svolta dagli uffici regionali dovesse rilevarsi l'incompletezza della documentazione inviata dall'operatore, la Regione lo comunica al soggetto stesso assegnandogli 30 giorni di tempo dal ricevimento della comunicazione per provvedere ad integrare la documentazione.

Trascorso inutilmente tale termine senza aver avuto riscontro alla richiesta la Regione provvederà alla revoca del finanziamento.

2.2.b. Per la concessione, impegno e liquidazione del contributo

A seguito della presentazione della richiesta di erogazione del contributo da parte dell'operatore, completa della documentazione di seguito elencata, il dirigente regionale competente provvede, con proprio atto formale, alla concessione e all'impegno del contributo in un'unica soluzione, con registrazione dell'onere sul capitolo di spesa del bilancio regionale individuato sulla base del percorso amministrativo-contabile tracciato e nel rispetto della normativa contabile vigente, ed alla liquidazione del finanziamento concesso che avverrà in un massimo di tre rate secondo le seguenti modalità.

Richiesta prima rata

Successivamente al ricevimento di copia del QTE vistato dalla Regione, l'operatore può richiedere l'erogazione di una prima rata pari al 35% del contributo concesso previa presentazione della seguente documentazione:

- richiesta di erogazione della prima rata (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- documento unico di regolarità contributiva (Durc) relativo al soggetto esecutore previsto dalla normativa vigente in materia;
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo da erogare;
- certificato di iscrizione alla CCIAA corredata della dicitura antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti, quando prevista;

Richiesta seconda rata

Ad avvenuta esecuzione del 50% dell'importo dei lavori l'operatore può richiedere l'erogazione di una ulteriore rata pari al 35% del contributo concesso previa presentazione della seguente documentazione:

- richiesta di erogazione della seconda rata (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- dichiarazione del direttore dei lavori con la quale certifica che lo stato di avanzamento dei lavori è pari o superiore al 50% del loro valore totale;
- documento unico di regolarità contributiva (Durc) relativo al soggetto esecutore previsto dalla normativa vigente in materia;
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo da erogare;

- certificato di iscrizione alla CCIAA corredata della dicitura antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti, quando prevista;

Richiesta saldo

Per richiedere il saldo del contributo l'operatore, ultimati i lavori entro il termine di validità del titolo abilitativo comunale, deve trasmettere alla Regione la documentazione sotto elencata:

- richiesta di erogazione del saldo (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- attestato di fine lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel quale è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- copia della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo che regola il rapporto tra l'operatore e l'Amministrazione comunale;
- documentazione relativa ad eventuali varianti effettuate in corso d'opera;
- n. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione); una copia vistata dalla Regione verrà restituita all'operatore;
- documento unico di regolarità contributiva (Durc) relativo al soggetto esecutore previsto dalla normativa vigente in materia;
- attestato di un tecnico abilitato che certifichi che l'immobile possiede i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dalle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, se rilasciato in data antecedente all'1 luglio 2008, oppure attestato di certificazione energetica relativo alla applicazione dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla deliberazione dell'assemblea legislativa n. 156/2008 e successive modifiche nel caso di titolo abilitativo rilasciato a partire dal 1/7/2008;
- certificato di iscrizione alla CCIAA corredata della dicitura antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti, quando prevista;
- elenco nominativo dei locatari/assegnatari degli alloggi finanziati;
- dichiarazioni sostitutive di certificazione di atto di notorietà, compilate dai singoli assegnatari o locatari degli alloggi, relative al possesso dei requisiti soggettivi nonché copia della dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al Dpcm 18 maggio 2001 (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- copia dei contratti di locazione o della delibera di assegnazione in locazione o godimento a termine di medio e lungo periodo e permanente;

- copia del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo oppure del permesso di soggiorno di durata biennale e della documentazione attestante l'esercizio di una attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (per i cittadini extracomunitari).
- richiesta di svincolo delle fidejussioni/polizze assicurative;

A seguito della positiva verifica della documentazione e dell'esito positivo del sopralluogo effettuato dai tecnici della Regione, finalizzato ad accertare la conformità dell'intervento realizzato al progetto ed alla normativa vigente, si provvede a liquidare il saldo del contributo concesso o al recupero della differenza tra quanto erogato e quanto dovuto.

2.2.c. Documentazione che deve essere presentata dagli operatori che si sono impegnati nella realizzazione degli interventi ad elevare gli standard di prestazione energetica degli edifici e a ridurre i carichi ambientali degli edifici (punto 11.2 – tabella 3 – dell'allegato A alla delibera n. 1711/2010.

Tali soggetti devono presentare relativamente:

1) Al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici

Un attestato di un tecnico abilitato che certifichi l'assolvimento degli impegni indicati nella richiesta di finanziamento

2) Alla riduzione del consumo di acqua potabile

In fase progettuale

Una relazione tecnica con descrizione dettagliata dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento/raffrescamento, con la stima del contenimento del consumo medio previsto di acqua potabile e con l'indicazione delle modalità di manutenzione periodica previste;

Una descrizione dettagliata degli eventuali impianti per il riuso delle acque grigie e del loro piano di manutenzione.

A lavori ultimati

Una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato basata sulla presenza dei dispositivi previsti, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici compatibili con allegata la necessaria documentazione tecnica e fotografica relativa alla fase di cantierizzazione, in particolare dei dispositivi o sistemi non più visibili o ispezionabili a lavori ultimati.

Dichiarazione di conformità, rilasciata ai sensi della vigente normativa sulla sicurezza degli impianti (ex L.46/90 e s.m. ed i.), dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione.

3) Alla gestione delle acque meteoriche

In fase progettuale

Una relazione tecnica con descrizione delle caratteristiche specifiche del sito in cui si colloca l'intervento, della presenza di corpi idrici superficiali, delle caratteristiche del terreno, con la valutazione della capacità di riduzione dei deflussi dei sistemi proposti.

Una descrizione dettagliata degli interventi di manutenzione da eseguirsi sui sistemi progettati. In particolare, qualora si adottino sistemi di infiltrazione nel terreno, deve essere valutata la riduzione della loro permeabilità nel tempo e devono essere indicati i conseguenti interventi di manutenzione necessari al ripristino delle condizioni di progetto.

In caso di riuso delle acque meteoriche, si deve predisporre una descrizione dettagliata degli impianti e dei benefici ottenibili e della manutenzione prevista al sistema in termini di modalità, responsabilità e frequenza della stessa.

I criteri progettuali adottati devono essere conformi alla normativa di settore.

Devono essere allegate le schede tecniche di tutti i dispositivi o sistemi di cui si prevede l'applicazione al fine del raggiungimento del livello di prestazione richiesto.

A lavori ultimati

Una dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto a firma del tecnico incaricato o del direttore lavori, sulla base della presenza dei dispositivi previsti, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli eventuali riusi idrici. Deve essere allegata la necessaria documentazione tecnica e fotografica relativa alla fase di cantierizzazione, in particolare dei dispositivi o sistemi non più visibili o ispezionabili a lavori ultimati.

4) Al recupero, riciclo e riutilizzo dei materiali

In fase progettuale

La verifica della prestazione si intende soddisfatta mediante dichiarazione della percentuale del totale del materiale utilizzato nella realizzazione dell'intervento.

A lavori ultimati

La conformità delle opere realizzate alla prestazione richiesta è dimostrata mediante dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto integrata dalla documentazione tecnica e fotografica in fase di cantierizzazione, in particolare dei materiali e componenti non più visibili o ispezionabili a lavori ultimati.

2.3. Documentazione che deve essere presentata dagli operatori che acquistano alloggi

2.3.a. Entro 13 mesi

Entro 13 mesi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione della delibera di approvazione della graduatoria di localizzazione degli interventi e di

determinazione dei contributi, l'operatore, pena la decadenza immediata e automatica dal finanziamento, deve sottoscrivere l'atto di acquisto e inviare alla Regione la documentazione qui di seguito elencata:

- 1) copia dell'atto di acquisto;
- 2) copia del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 della L. R. 31/2002;
- 3) copia delle piante, prospetti, sezioni del progetto oggetto del titolo abilitativo;
- 4) n. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione); una copia vistata dalla Regione sarà restituita all'operatore;

Qualora dall'istruttoria svolta dagli uffici regionali dovesse rilevarsi l'incompletezza della documentazione inviata dall'operatore, la Regione lo comunica al soggetto stesso assegnandogli 30 giorni di tempo dal ricevimento della comunicazione per provvedere ad integrare la documentazione.

Trascorso inutilmente tale termine senza aver avuto riscontro alla richiesta la Regione provvederà alla revoca del finanziamento.

2.3.b. Per la concessione, impegno e liquidazione del contributo

A seguito della presentazione della richiesta di erogazione del contributo da parte dell'operatore, completa della documentazione di seguito elencata, il dirigente regionale competente provvede, con proprio atto formale, alla concessione e all'impegno del contributo in un'unica soluzione, con registrazione dell'onere sul capitolo di spesa del bilancio regionale individuato sulla base del percorso amministrativo-contabile tracciato e nel rispetto della normativa contabile vigente, ed alla liquidazione del finanziamento concesso che avverrà in un massimo di tre rate secondo le seguenti modalità:

Richiesta prima rata

Successivamente al ricevimento di copia del QTE vistato dalla Regione, l'operatore può richiedere l'erogazione di una prima rata pari al 35% del contributo concesso previa presentazione della seguente documentazione:

- richiesta di erogazione della prima rata (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo da erogare;
- certificato di iscrizione alla CCIAA corredata della dicitura antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti, quando prevista;

A seguito della positiva verifica della documentazione e dell'esito positivo del sopralluogo effettuato dai tecnici della Regione, finalizzato ad accertare la conformità dell'intervento realizzato al progetto ed alla normativa vigente, si provvede a liquidare la prima rata del contributo concesso.

Richiesta seconda rata

Ad avvenuta assegnazione o locazione di almeno il 50% degli alloggi finanziati l'operatore può richiedere l'erogazione di una ulteriore rata pari al 35% del contributo concesso previa presentazione della seguente documentazione:

- richiesta di erogazione della seconda rata (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- elenco nominativo dei locatari/assegnatari degli alloggi finanziati;
- dichiarazioni sostitutive di certificazione di atto di notorietà, compilate dai singoli assegnatari o locatari degli alloggi, relative al possesso dei requisiti soggettivi nonché copia della dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al Dpcm 18 maggio 2001 (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- copia dei contratti di locazione o della delibera di assegnazione in locazione o godimento a termine di medio e lungo periodo e permanente;
- copia del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo oppure del permesso di soggiorno di durata biennale e della documentazione attestante l'esercizio di una attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (per i cittadini extracomunitari);
- copia della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo che regola il rapporto tra il soggetto beneficiario e l'Amministrazione comunale;
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo da erogare;
- certificato di iscrizione alla CCIAA corredata della dicitura antimafia ai sensi delle disposizioni vigenti, quando prevista;

Richiesta saldo

L'operatore, ad avvenuta assegnazione o locazione di tutti gli alloggi finanziati, per richiedere l'erogazione del saldo del contributo deve trasmettere alla Regione la documentazione sotto elencata:

- richiesta di erogazione del saldo (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- elenco nominativo dei locatari/assegnatari degli alloggi finanziati;

- dichiarazioni sostitutive di certificazione di atto di notorietà, compilate dai singoli assegnatari o locatari degli alloggi, relative al possesso dei requisiti soggettivi nonché copia della dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al Dpcm 18 maggio 2001 (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- copia dei contratti di locazione o della delibera di assegnazione in locazione o godimento a termine di medio e lungo periodo e permanente;
- copia del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo oppure del permesso di soggiorno di durata biennale e della documentazione attestante l'esercizio di una attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (per i cittadini extracomunitari).
- richiesta di svincolo fidejussioni/polizze assicurative;

A seguito della positiva verifica della documentazione si provvede a liquidare il saldo del contributo concesso o al recupero della differenza tra quanto erogato e quanto dovuto.

3. SOGGETTI DESTINATARI, REQUISITI, VINCOLI, DECADENZE, OBBLIGHI

3.1. Soggetti destinatari

Gli alloggi finanziati sono destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito elencati:

- 1) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornante di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 27/05/98, n. 286 e successive modificazioni;
- 2) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune in cui vengono realizzati gli interventi o in un Comune ad esso contermini, o impegno ad assumere la residenza entro 60 giorni dalla data della comunicazione di cessione del fabbricato (art. 12 del D.L. n.59 del 21/03/1978, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191), ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in un Comune della Regione;
- 3) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o quote parti di esso nell'ambito del Comune ove si realizza l'intervento e dei Comuni ad esso contermini per gli alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di medio e lungo periodo e permanente, e nell'ambito provinciale per gli interventi destinati alla locazione o godimento di medio periodo con patto di futura vendita o con diritto di opzione all'acquisto;

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di essi sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto in data anteriore al 7 ottobre 2010 (data di approvazione della deliberazione n. 18/2010). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;
 - sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
 - sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie utile almeno pari a 30 mq., con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due;
- 4) valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal Dlgs 109/98 e successive modifiche, non superiore a 40.680,00 Euro;
- 5) per gli alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di medio periodo con proprietà differita o con diritto di opzione all'acquisto il nucleo familiare non aver mai usufruito di altri contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico, per l'acquisto o il recupero di una abitazione; né aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP.

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi si intende:

- l'assegnatario/locatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;
- l'assegnatario/locatario, e altre persone a lui legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado cointestatarie dei contratti di proprietà e locazione;
- l'assegnatario/locatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;
- l'assegnatario/locatario e il futuro coniuge/convivente (nel caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere more-uxorio). Non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

Pena la decadenza dal contributo, i nubendi devono contrarre matrimonio ed assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione o

dell'atto di assegnazione in godimento; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio.

3.2. Accertamento dei requisiti

L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato sulla base di una dichiarazione che ogni componente il nucleo familiare deve rendere in un unico atto di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e successive modifiche.

La dichiarazione va redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto dalla Regione Emilia-Romagna, che deve essere trasmesso con allegata la copia della dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al Dpcm 18 maggio 2001.

La Regione può procedere all'accertamento a campione della sussistenza dei requisiti soggettivi dichiarati.

Nel caso di assegnatari o locatari di alloggi che abbiano dichiarato il falso, il proprietario dell'alloggio deve provvedere alla risoluzione del contratto o alla revoca dell'assegnazione e alla riattribuzione dell'alloggio a un soggetto in possesso dei requisiti entro 90 giorni dalla disponibilità dell'alloggio.

Ove entro tale termine il proprietario non riesca ad individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalargli, entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione, i nominativi dei soggetti interessati.

I requisiti soggettivi sopra indicati devono essere posseduti:

- dai locatari degli alloggi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- dagli assegnatari in godimento degli alloggi alla data della delibera di assegnazione della cooperativa;
- dagli assegnatari di alloggi, destinati alla locazione permanente, di proprietà di Fondazioni, Onlus e Ardsu alla data della emanazione dell'atto con il quale l'organo competente dell'operatore provvede alla assegnazione in locazione degli alloggi o dei posti letto.

I requisiti soggettivi, anche se materialmente accertati successivamente, vanno riferiti alle suddette date.

I requisiti devono riferirsi ad una data successiva a quella di concessione da parte dell'Amministrazione comunale del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

Nel caso di alloggi oggetto di acquisto i requisiti devono essere riferiti ad una data non anteriore a quella del rogito.

Nel caso di alloggio recuperato che venga mantenuto in locazione o assegnazione o godi-

mento permanente allo stesso soggetto precedentemente affittuario o assegnatario, si prescinde dall'accertamento del requisito soggettivo di cui al punto 4). In questo caso sarà sufficiente esibire il contratto di locazione debitamente registrato o la delibera di assegnazione in data antecedente a quella di inizio lavori, o la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'esistenza del preesistente rapporto.

3.3. Vincoli e decadenza

Il contratto di locazione o la delibera di assegnazione in godimento degli alloggi deve aver luogo entro 4 anni dalla data di ultimazione lavori oppure dalla data di stipula dell'atto notarile nel caso di acquisto, pena la decadenza dal finanziamento limitatamente agli alloggi non locati o non assegnati.

La decadenza comporta la restituzione alla Regione del finanziamento così come stabilito al successivo punto 6.

3.4. Obblighi dei beneficiari

Gli alloggi destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento devono essere occupati, entro 90 giorni dalla data del contratto di locazione o della delibera di assegnazione definitiva, in modo continuativo e direttamente dal locatario o dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dalla assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del locatario o assegnatario.

Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Per le cooperative di abitazione si applica la normativa prevista dai loro statuti o regolamenti.

Nel caso in cui un alloggio a locazione o assegnazione a termine di medio e lungo periodo o permanente si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il proprietario è tenuto a sostituire entro 90 giorni il conduttore con un altro in possesso dei requisiti soggettivi richiesti. Nel caso in cui entro tale termine il proprietario non riesca ad individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalare all'operatore i soggetti interessati entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione.

4. SUCCESSIONE

In caso di decesso dell'assegnatario in godimento o locatario, il contratto si trasferisce al coniuge o agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto stabilito dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

Per le cooperative di abitazione si applica la normativa prevista dagli statuti o dai regolamenti delle cooperative stesse.

5. TRASFERIMENTO

5.1. Locazione o godimento a termine di medio periodo e di lungo periodo

Nel caso di locazione o assegnazione in godimento a termine di medio e lungo periodo le convenzioni o atti unilaterali d'obbligo per la realizzazione degli interventi stipulate tra i Comuni e gli operatori possono prevedere la possibilità per questi ultimi di cedere a terzi, prima della scadenza del vincolo di destinazione alla locazione, l'intero stabile, con l'obbligo per l'acquirente di rispettare il vincolo di destinazione alla locazione dell'immobile fino alla sua naturale scadenza.

Relativamente ai soli casi di locazione o assegnazione in godimento a termine di medio periodo le convenzioni o atti unilaterali d'obbligo possono prevedere la trasformazione del titolo di godimento del singolo alloggio, a partire dal quarto anno dalla data della firma del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento, esclusivamente a favore del soggetto che lo abita.

Gli alloggi acquistati per destinarli alla locazione o godimento a medio termine sono vincolati all'affitto o alla assegnazione in godimento per tutto il periodo di tempo previsto dalla convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

La richiesta di trasformazione del titolo di godimento, sottoscritta sia dal proprietario che dal locatario o assegnatario in godimento dell'alloggio, deve essere autorizzata dalla Regione. Copia della richiesta deve essere trasmessa anche al Comune.

A seguito della autorizzazione alla trasformazione del titolo di godimento l'operatore proprietario dell'alloggio riconosce al locatario o assegnatario in godimento una quota dell'importo del contributo erogato all'operatore, calcolata proporzionalmente al numero intero di anni (arrotondato per difetto) mancanti al termine del vincolo di destinazione alla locazione o assegnazione in godimento, che sarà imputata in conto prezzo di vendita dell'alloggio al momento della stipula dell'atto pubblico di cessione in proprietà

A titolo esemplificativo, si consideri un alloggio assegnato in locazione o godimento per 10 anni per il quale è stato erogato all'operatore un contributo di 40.000,00 Euro.

Per il calcolo del contributo che deve essere riconosciuto al locatario o assegnatario occorre procedere nel seguente modo.

Il contributo erogato all'operatore deve essere diviso per il numero di anni complessivi di durata della locazione o assegnazione in godimento al fine di ottenere un importo su base annua.

Totale contributo erogato all'operatore Euro 40.000,00

N. anni durata locazione/assegnazione 10

Importo contributo annuale

Euro 40.000,00/10= Euro 4.000,00

Il locatario/assegnatario chiede la trasformazione del titolo di godimento dell'alloggio dopo che sono trascorsi 4 dei 10 anni complessivi di durata del vincolo di destinazione alla locazione/assegnazione dell'alloggio.

Calcolo contributo da riconoscere al locatario o assegnatario in conto prezzo

N. anni locazione 6

Contributo annuale Euro 4.000,00

Totale contributo = 6 x 4.000,00= 24.000,00 Euro

Questa procedura si applica anche nel caso di locazione o assegnazione in godimento a termine di medio periodo con patto di futura vendita.

Il trasferimento della proprietà al soggetto al quale l'alloggio stesso è stato locato o assegnato in godimento con proprietà differita, potrà avvenire decorso un periodo minimo di locazione o assegnazione in godimento definite nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo, comunque non inferiore a 4 anni.

Copia dell'atto notarile di assegnazione/trasferimento in proprietà deve essere inviata alla Regione.

5.2. Locazione o godimento permanente

Nel caso di locazione o assegnazione in godimento permanente, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo può prevedere la possibilità per l'operatore di cedere a terzi gli alloggi con l'obbligo per l'acquirente di mantenere il vincolo alla destinazione a locazione o godimento permanente dell'immobile. La cessione deve riguardare in ogni caso l'intero edificio ammesso a finanziamento, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

6. REVOCHE E DECADENZE

L'operatore sarà dichiarato decaduto dal finanziamento o lo stesso gli verrà revocato nei casi sopra indicati.

L'assunzione dei provvedimenti di revoca e decadenza comporta la conseguente restituzione alla Regione del contributo erogato e dell'importo degli interessi sul capitale erogato calcolato ai tassi di interesse legali vigenti nel periodo considerato.

Oltre a quanto previsto in precedenza, l'operatore sarà dichiarato decaduto dal finanziamento o lo stesso gli verrà revocato nei casi previsti al punto 12. all'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 1711/2010.