

**REGIONE DEL VENETO**giunta regionale
9^a legislatura

Struttura amministrativa competente:

Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Presidente
Vicepresidente
Assessori

	P	A
Luca		
Marino		
Renato		
Roberto		
Luca		
Maurizio		
Marialuisa		
Elena		
Marino		
Massimo		
Franco		
Remo		
Daniele		

Zaia

Zorzato

Chisso

Ciambetti

Coletto

Conte

Coppola

Donazzan

Finozzi

Giorgetti

Manzato

Semagiotto

Stival

Segretario

Antonio

Menetto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n.**del**

OGGETTO: Programma regionale di vendita degli alloggi di edilizia residenziale agevolata, destinati alla locazione permanente.

Proposta per il Consiglio Regionale (art. 65, comma 2 e art. 67, comma 1, lettera "a", punto "1" della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11).

L'Assessore Massimo Giorgetti riferisce quanto segue.

Con Provvedimento 5.10.1994, n. 998, modificato con successivo Provvedimento 7.03.1995, n. 1093, il Consiglio Regionale ha approvato il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992 - 1995"; tale programma è sostanzialmente rivolto:

- alla concessione di sovvenzioni o contributi in favore di Enti pubblici (Comuni, Istituti Autonomi Case Popolari - IACP - ora Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale - ATER, Enti Studi Universitari - ESU) per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da assegnare in locazione a canone sociale di cui alla legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 (abrogata e sostituita dalla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni);
- alla concessione di contributi in favore di soggetti privati (Imprese di Costruzione e Cooperative di Abitazione) e degli IACP (ora ATER) per la realizzazione o il recupero di alloggi da assegnare in locazione per un periodo non inferiore ad otto anni (locazione temporanea) ovvero permanente, ad un canone convenzionato (cioè ad un canone annuo non superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione stabilito nella Convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o degli artt. 7 - 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- alla concessione di contributi in favore di soggetti privati (Imprese di Costruzione e Cooperative di Abitazione) per la realizzazione o il recupero, nell'ambito di programmi innovativi in ambito urbano - programmi integrati, di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato ai sensi delle richiamate leggi nn. 865/1971 e 10/1977 (ora disciplinato dalla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42).

Nel particolare, la “Scheda 5” allegata ai suddetti Provvedimenti consiliari determina le modalità tecnico operative ed i requisiti necessari per la concessione e l’ottenimento di contributi rivolti allo svolgimento della finalità contemplata nella precedente lettera b), puntualizzando, peraltro, le seguenti condizioni:

1. l’entità contributiva massima concedibile a ciascun programma finanziato, che varia a seconda della durata della locazione e della tipologia di ciascun intervento proposto, è rappresentata da una percentuale applicabile al costo totale dell’intervento medesimo (calcolato sulla base dei parametri e massimali di costo vigenti), così distinta:

Tabella 1. – percentuale contributiva.

TIPOLOGIA D’INTERVENTO	DURATA DELLA LOCAZIONE	
	temporanea (≥ 8 anni)	permanente
nuova costruzione	20%	30% + 30%*
recupero	25%	35% + 35%*

*: entità contributiva concessa a titolo di anticipazione, da rivalutarsi in base all’incremento percentuale dell’indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, verificato dal primo gennaio dell’anno successivo alla data dell’integrale erogazione dell’anticipazione stessa e fino al trentesimo anno posteriore alla data medesima; tale entità contributiva erogata e così rivalutata dovrà essere restituita, ai sensi dell’art. 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, dal trentunesimo anno in quindici annualità costanti posticipate.

2. gli alloggi realizzati o recuperati possono essere alienati in qualsiasi momento, purchè la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari (con esclusione delle vendite frazionate) e che sia perseguita, dal nuovo proprietario, la finalità dell’iniziativa;
3. per quanto attiene la locazione temporanea, alla scadenza dell’ottavo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto ed a seguito di comunicazione del locatore, l’immobile deve essere lasciato libero dal conduttore, nel caso in cui non intenda esercitare il diritto di prelazione sulla vendita;
4. i conduttori degli alloggi finanziati devono essere in possesso, all’atto della assegnazione o della stipula del contratto di locazione, dei seguenti requisiti soggettivi:
 - di essere o essere stato lavoratore dipendente con almeno un mese di contribuzione GESCAL;
 - reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, non superiori a lire 50 milioni (€ 25.822,84) per la locazione temporanea e lire 35 milioni (€ 18075,99) per la locazione permanente.

Tale iniziativa, destinata alla locazione temporanea (≥ 8 anni) o permanente, è stata riproposta con le medesime condizioni nell’ambito del “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 1997 – 1998”, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 6.11.1997, n. 107, ed attuata con i bandi di concorso approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione 16.12.1997, n. 4460 per l’anno 1997 e 21.12.1998, n. 4882 per l’anno 1998;

Con deliberazioni della Giunta Regionale 19.05.1995, n. 2318, 22.10.1996, n. 4670 e loro successive modificazioni ed integrazioni e con decreti del Dirigente regionale della Direzione per l’Edilizia Abitativa 17.09.1998, n. 282, 10.09.1999, n. 343 e loro successive modificazioni ed integrazioni, sono state approvate le graduatorie ed individuati gli operatori da incaricare della realizzazione degli interventi proposti, nell’ambito delle trattate iniziative rivolte alla locazione.

Tutti gli interventi finanziati sono stati ultimati e la situazione, in termini di obiettivi fisici e finanziari (numero di alloggi realizzati o recuperati e contributi erogati), a consuntivo, risulta essere la seguente:

Tabella 2. – alloggi realizzati/recuperati e contributi assegnati.

TIPOLOGIA della LOCAZIONE	ALLOGGI REALIZZATI o RECUPERATI (N.)	CONTRIBUTI EROGATI (€)
Temporanea (≥ 8 anni)	302	5.961.785,74
Permanente	807	43.017.504,74
TOTALE	1.109	48.979.290,48*
*: di cui € 21.508.752,37 (50% del contributo erogato nell'ambito della locazione permanente) liquidati a titolo di anticipazione, come descritto nella nota della precedente Tabella 1..		

Da più parti, i soggetti assegnatari/conducenti degli alloggi destinati alla locazione permanente hanno manifestato l'esigenza familiare di poter acquistare l'abitazione in cui vivono; si tratta, nella sostanza di una esigenza di carattere affettivo – familiare, generalizzata e diffusa nei vari casi e sostanzialmente determinata dal fatto che, dopo svariati anni, è stata maturata la necessità da parte di tali soggetti di poter tranquillamente e liberamente disporre dell'alloggio in cui si vive, nel quale è stata costruita la propria famiglia, per il quale sono stati sostenuti consistenti investimenti per l'arredo (calibrato per il proprio standard abitativo) e, da ultimo ma non di meno, nel quale è stato regolato il proprio metodo di vita in funzione della qualità e dell'ubicazione dell'alloggio.

In tale scenario, tenuto conto della indubbia validità della circostanza secondo cui l'impegno della Regione è anche rivolto ad assicurare una dimora decorosa a molte famiglie che, soprattutto per la loro precaria condizione economica, non trovano alternative in un libero mercato immobiliare sempre più dinamico e proiettato a propositi spesso non percorribili dalla gente comune e sottolineata la contingenza che la casa e la famiglia, questi valori su cui puntare gran parte delle proprie aspettative, rimangono, nella dimensione culturale veneta, gli obiettivi primari del proprio lavoro, si ravvisa la necessità di procedere alla individuazione di soluzioni preposte alla risoluzione delle esigenze manifestate dagli interessati, senza peraltro disattendere gli obiettivi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, destinata alla locazione a canone calmierato.

Al riguardo, di seguito si propongono due soluzioni alternative che, nello spirito dei principi di cui sopra e a tutela dei fondi pubblici erogati, consentono di risolvere la problematica ivi trattata.

Prima soluzione:

- alla scadenza dell'ottavo anno di locazione (se non ancora intervenuta), fermo restando il metodo di restituzione e l'entità dei fondi erogati a titolo di anticipazione (pari al 50% di quello complessivamente erogato dalla Regione), il proprietario, in pieno accordo con il conduttore, provvede alla restituzione del contributo erogato a titolo di fondo perduto, corrispondente alla differenza tra quanto ottenuto allo stesso titolo (pari al rimanente 50% di quello complessivamente erogato dalla Regione) e quello determinato nel caso in cui gli alloggi interessati fossero stati destinati alla locazione temporanea (20% o 25%, a seconda se nuova costruzione o recupero, del costo totale dell'intervento, calcolato sulla base dei parametri e massimali di costo all'epoca vigenti), maggiorato degli interessi legali maturati, decorrenti dalla data della erogazione contributiva e fino a quella della effettiva restituzione.
- A puro titolo di esempio, si rappresenta, per un intervento di nuova costruzione di un alloggio, la seguente ipotesi:

- costo totale di intervento → € 130.000,00;
 - contributo interamente erogato → € 78.000,00 (60% del costo totale di intervento);
 - contributo erogato a fondo perduto .. → € 39.000,00 (50% del contributo interamente erogato);
 - contributo eventualmente erogato nel caso di locazione temporanea → € 26.000,00 (20% del costo totale di intervento);
 - differenza contributiva a fondo perduto → € 13.000,00 (€ 39.000,00 - € 26.000,00);
 - data di erogazione del contributo da parte della Regione..... → 24 luglio 1997;
 - data di restituzione da parte del proprietario → 31 maggio 2010;
 - interessi legali maturati → € 4.953,71;
 - ammontare della restituzione → € 17.953,71 (€ 13.000,00 + € 4.953,71);
- i fondi introitati, derivanti dalle suddette restituzioni, possono essere utilizzati nell'ambito delle iniziative regionali di settore, previste dall'art. 67, comma 1, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 (strumenti di pianificazione dell'edilizia residenziale pubblica), per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare alla locazione, nell'ambito del "Social housing", a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed in favore dei soggetti in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
 - indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore a euro 60.000,00, aumentato di euro 2.000,00 per ogni figlio a carico;
 - non siano in possesso di un alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle esigenze del proprio nucleo familiare nel raggio di cinquanta chilometri dal posto di lavoro;
 - non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale, ubicata nel territorio della Regione Veneto;
 - dopo l'intervenuta restituzione del suddetto contributo e dei relativi interessi legali, il proprietario procede alla vendita dell'abitazione in favore del conduttore, utilizzando il prezzo di cessione determinato ai sensi della vigente Convenzione con il Comune.

Seconda soluzione:

- alla scadenza dell'ottavo anno di locazione (se non ancora intervenuta), fermo restando il metodo di restituzione e l'entità dei fondi erogati a titolo di anticipazione (pari al 50% di quello complessivamente erogato dalla Regione), il proprietario procede alla vendita dell'abitazione in favore del conduttore, utilizzando il prezzo di cessione determinato ai sensi della vigente Convenzione con il Comune;
 - gli introiti derivanti dalla vendita dell'abitazione, decurtata di una entità pari al 15% per oneri di carattere fiscale e finanziario eventualmente sostenuti, viene utilizzata nel territorio veneto per l'acquisto ovvero per la realizzazione o il recupero, a cura del venditore medesimo o da Impresa di Costruzione o Cooperativa di Abitazione in possesso dei requisiti soggettivi previsti dai bandi di concorso regionali di settore, dallo stesso incaricata, di altra abitazione da destinarsi alla locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, in analogia a quanto disposto dal bando di concorso – allegato "A" alla deliberazione di Giunta Regionale 26.05.2009, n. 1567, in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi elencati nella suddetta prima soluzione.
- A puro titolo di esempio, si rappresenta, per un alloggio, la seguente ipotesi:

- prezzo di cessione dell'alloggio (determinato ai sensi della vigente Convenzione con il Comune) → € 150.000,00;
- importo destinato alla realizzazione di altro alloggio da destinare alla locazione → € 127.500,00 (85% di € 150.000,00);
- per quanto riguarda le Imprese di costruzione, il riutilizzo dei fondi derivanti dalle vendite degli alloggi, per l'acquisto, la realizzazione o il recupero di abitazioni da destinare alla locazione a canone concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed in favore dei soggetti in possesso dei prestabiliti requisiti soggettivi, non costituisce "aiuti concessi dagli Stati" di cui alla Sezione 2, Capo 1, del Trattato che istituisce la Comunità Europea; ciò in quanto i citati proventi finanziari sono esclusivamente rivolti alla realizzazione o al recupero di "alloggi sociali", definiti dallo Stato con decreto ministeriale prot. n. 3904 in data 22.04.2008 ed intesi come:
 - servizi di interesse generale, forniti sulla base di criteri e regole definiti e a costi accessibili;
 - strumenti finalizzati a soddisfare esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata;
 - offerta di servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa, perseguendo obiettivi di pluralità di funzioni e di interventi in modo da promuovere l'integrazione di diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Tutto ciò premesso e considerato, si sottolinea che l'art. 67, comma 1, lettera a), punto 1) della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, individua, tra gli strumenti di pianificazione dell'edilizia residenziale pubblica, le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, che devono essere espletate dal Consiglio Regionale ai sensi del precedente art. 65, comma 2.

In tale contesto e tenuto conto del suddetto quadro normativo, si rende necessario sottoporre al Consiglio Regionale, per l'approvazione, la suddetta allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto il "Programma regionale di vendita degli alloggi di edilizia residenziale agevolata, destinati alla locazione permanente".

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

- UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33, secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;
- VISTI i Provvedimenti del Consiglio Regionale 5.10.1994, n. 998, 7.03.1995, n. 1093 e 6.11.1997, n. 107;
- VISTE le precedenti proprie deliberazioni 19.05.1995, n. 2318, 22.10.1996, n. 4670, 16.12.1997, n. 4460, 21.12.1998, n. 4882 e loro successive modificazioni ed integrazioni e 26.05.2009, n. 1567;
- VISTI i decreti del Dirigente regionale della Direzione per l'Edilizia Abitativa 17.09.1998, n. 282, 10.09.1999, n. 343 e loro successive modificazioni ed integrazioni;
- VISTA la Sezione II, Capo I, del Trattato che istituisce la Comunità Europea;
- VISTO il Regolamento del Consiglio dell'Unione Europea n. 659 del 22.03.1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee n. 83 del 27.03.1999;

- VISTA la decisione della Commissione delle Comunità Europee in data 28.11.2005, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee n. 312 del 29.11.2005
- VISTO il decreto ministeriale prot. n. 3904 in data 22.04.2008;
- VISTE le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 28 gennaio 1977, n. 10, 5 agosto 1978, n. 457, 17 febbraio 1992, n. 179, 4 dicembre 1993, n. 493, 9 dicembre 1998, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni;
- VISTE le leggi regionali 2.04.1996, n. 10, e 9 settembre 1999, n. 42;
- VISTO l'art. 65, comma 2 e l'art. 67, comma 1, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11;

DELIBERA

1. di sottoporre al Consiglio Regionale per l'approvazione, ai fini delle attribuzioni allo stesso disposte dall'art. 67, comma 1., lettera a), punto 1) della legge regionale 13.04.2001, n. 11, la proposta di deliberazione avente ad oggetto il " Programma regionale di vendita degli alloggi di edilizia residenziale agevolata, destinati alla locazione permanente", **allegato "A"**, parte integrante del presente provvedimento;
2. di incaricare la Direzione per le Attività Istituzionali della trasmissione della presente deliberazione al Consiglio Regionale per l'approvazione di competenza prevista dall'art. 67, comma 1., lettera a) della legge regionale 13.04.2001, n. 11.

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.

Il Segretario
Dott. Antonio Menetto

Il Presidente
Dott. Luca Zaia

BELLINELLO

EDAB_PROGRAMMA_REGIONALE_VENDITA_ALLOGGI_LOCAZIONE_DGR