

Regolamento di esecuzione per la disciplina delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzate alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata e degli incentivi destinati alle Ater, agli acquirenti e agli assegnatari, di cui all'articolo 17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater)

TESTO COORDINATO SENZA VALORE LEGALE

(Normativa coordinata: DPRReg 28 marzo 2017 n. 070/Pres. - DPRReg 28 settembre 2017 n. 0216/Pres. - DPRReg 19 marzo 2018 n. 068/Pres. - DPRReg 24 giugno 2019 n. 0103/Pres. - DGR 17 aprile 2020 n. 572)

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I - OGGETTO, DEFINIZIONI E CONVENZIONE TIPO

- art. 1 oggetto
- art. 2 definizioni
- art. 3 convenzione tipo
- art. 4 modalità di produzione dei documenti

TITOLO II - REALIZZAZIONE DELLE INIZIATIVE

CAPO I – TIPOLOGIA DELLE INIZIATIVE E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

- art. 5 tipi di iniziative
- art. 6 caratteristiche dell'acquisto
- art. 7 caratteristiche della costruzione
- art. 8 caratteristiche del recupero
- art. 9 avvio delle iniziative e stipula delle convenzioni
- art. 10 durata delle convenzioni, modifica e recesso
- art. 11 termini e modalità per la realizzazione delle iniziative
- art. 12 caratteristiche degli alloggi

CAPO II - SOGGETTI ATTUATORI

- art. 13 soggetti attuatori
- art. 14 requisiti delle cooperative edilizie di abitazione
- art. 15 requisiti delle imprese di costruzione
- art. 16 requisiti degli enti privati con finalità civiche e solidaristiche

CAPO III - DESTINATARI FINALI

- art. 17 requisiti dei destinatari finali
- art. 18 soggetti in condizione di debolezza sociale o economica
- art. 19 riferimento temporale dei requisiti

CAPO IV – ATTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI AI DESTINATARI FINALI

- art. 20 individuazione dei destinatari finali
- art. 21 presentazione delle domande degli acquirenti e dei locatari
- art. 22 accertamento dei requisiti
- art. 23 attribuzione degli alloggi

TITOLO III - INCENTIVI A FAVORE DELLE ATER

CAPO I – FORMA E MISURE DEGLI INCENTIVI

- art. 24 forma degli incentivi
- art. 25 maggiorazioni

CAPO II - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E AMMISSIONE A FINANZIAMENTO

art. 26 presentazione della domanda
art. 27 prenotazione delle risorse
art. 28 concessione ed erogazione del contributo
art. 29 rendicontazione del contributo

CAPO III - OBBLIGHI E VINCOLI IN CAPO ALLE ATER E AI LOCATARI DEGLI ALLOGGI

art. 30 vincoli di destinazione in capo alle Ater
art. 31 obblighi dei locatari di alloggi Ater
art. 32 conseguenze del mancato rispetto degli obblighi
art. 33 successione nel contratto di locazione
art. 34 trasferimento del contratto di locazione
art. 35 controlli e verifiche

TITOLO IV – INCENTIVI A FAVORE DEGLI ACQUIRENTI E DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI

CAPO I – FORMA E MISURE DEGLI INCENTIVI, REQUISITI DEI BENEFICIARI

art. 36 forma degli incentivi
art. 37 maggiorazioni
art. 38 requisiti dei beneficiari

CAPO II - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E AMMISSIONE A FINANZIAMENTO

art. 39 procedimento
art. 40 presentazione della domanda
art. 41 registrazione della domanda
art. 42 prenotazione delle risorse
art. 43 concessione del contributo
art. 44 documentazione per la determinazione e l'erogazione del contributo
art. 45 determinazione ed erogazione del contributo

CAPO III - OBBLIGHI DEI BENEFICIARI

art. 46 obblighi dei beneficiari
art. 47 conseguenze del mancato rispetto degli obblighi
art. 48 successione nell'immobile
art. 49 trasferimento del contributo
art. 50 controlli e verifiche

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

art. 51 norma di rinvio
art. 52 disposizioni transitorie
art. 53 entrata in vigore

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I - OGGETTO, DEFINIZIONI E CONVENZIONE TIPO

art. 1 oggetto

1. Il presente regolamento stabilisce i criteri e le modalità per la realizzazione delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzate alla realizzazione, in regime di edilizia convenzionata di cui all'articolo 17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater), di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione alle persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi previsti. Le iniziative sono regolate dalle convenzioni stipulate tra i Comuni e i soggetti attuatori indicati all'articolo 13, in conformità allo schema tipo di cui all'articolo 3.

2. Il presente regolamento stabilisce altresì i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione degli incentivi destinati:

a) alle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (Ater), per la realizzazione delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili finalizzate alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione, di cui all'articolo 24;

b) alle persone fisiche, per l'acquisizione in proprietà degli alloggi dal soggetto attuatore, di cui all'articolo 36.

art. 2 definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) interventi, tipologie di attività edilizie previste dalla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia);
- b) prima casa, l'alloggio adibito ad abitazione e residenza anagrafica con dimora abituale dei destinatari finali, avente destinazione d'uso residenziale così come individuata dall'articolo 5, comma 1, lettera a) della legge regionale 19/2009, attribuita all'alloggio in coerenza con quanto prescritto dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) alloggio di lusso, l'alloggio con le caratteristiche di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 27 agosto 1969, n. 218;
- d) edificio, la costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera a) della legge regionale 19/2009;
- e) unità immobiliare, l'edificio o la parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera b) della legge regionale 19/2009;
- f) nucleo familiare, il nucleo familiare definito dall'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente ISEE);
- g) conviventi di fatto, due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela affinità e adozione, da matrimonio o da unione civile, per il cui accertamento deve farsi riferimento alla dichiarazione anagrafica di cui all'articolo 4 e all'articolo 13, comma 1, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente);
- h) soggetto attuatore, il soggetto indicato all'articolo 13 che pone in essere la realizzazione delle iniziative di cui all'articolo 5;
- i) destinatari finali, le persone fisiche alle quali sono attribuiti, in qualità di acquirenti, assegnatari o locatari, gli alloggi realizzati dai soggetti attuatori;
- j) beneficiari, le persone fisiche acquirenti o assegnatarie degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori e beneficiarie degli incentivi previsti dall'articolo 36.

art. 3 convenzione tipo

1. In applicazione dell'articolo 13 della legge regionale 1/2016, è approvato lo schema tipo della convenzione di edilizia convenzionata di cui all'allegato A al presente regolamento.

2. Gli atti convenzionali richiamano espressamente la normativa concernente l'edilizia convenzionata, con particolare riguardo ai seguenti elementi:

- a) le modalità di individuazione dei destinatari finali delle iniziative;
- b) le forme di pubblicità dell'iniziativa ai fini del più ampio raggiungimento dei soggetti interessati;
- c) i requisiti dei soggetti attuatori, dei destinatari finali e dei beneficiari e le particolari misure di sostegno per i soggetti in condizione di debolezza sociale o economica;
- d) le modalità di determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione e assegnazione degli alloggi;
- e) le procedure di trasferimento della proprietà e di messa a disposizione degli alloggi realizzati;
- f) le caratteristiche tipologiche degli alloggi;
- g) la durata delle convenzioni;
- h) gli obblighi e i vincoli posti in capo ai soggetti attuatori e ai destinatari finali.

art. 4 modalità di produzione dei documenti

1. La documentazione richiesta dal presente regolamento è prodotta in originale o in copia conforme all'originale ovvero, quando consentito, mediante dichiarazione resa ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa), ed è fatta pervenire

ai soggetti indicati entro i termini previsti, a mani, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata.

2. Il termine valido per la spedizione alla Regione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento è determinato ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), per cui fa fede la data del timbro postale purché la raccomandata pervenga entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine.

TITOLO II - REALIZZAZIONE DELLE INIZIATIVE

CAPO I – TIPOLOGIA DELLE INIZIATIVE E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

art. 5 tipi di iniziative

1. Le iniziative di edilizia convenzionata sono le seguenti:

- a) acquisto;
- b) costruzione;
- c) recupero.

2. Le iniziative di cui al comma 1 sono poste in essere dalle Ater al fine della destinazione degli alloggi alla locazione.

3. Le iniziative di cui al comma 1, lettere b) e c) sono poste in essere dai soggetti attuatori indicati all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) al fine della destinazione degli alloggi alla vendita o alla locazione con patto di futura vendita ovvero, nel caso delle cooperative edilizie di abitazione, all'assegnazione degli alloggi in proprietà ai soci

art. 6 caratteristiche dell'acquisto

1. Per acquisto si intende l'acquisizione, mediante contratto di compravendita ovvero atto di trasferimento a seguito di vendita giudiziaria, dell'intera proprietà di un immobile destinato ad essere costituito da più unità immobiliari ad uso residenziale e relative eventuali pertinenze, da destinare alla locazione.

2. Qualora l'acquisizione della proprietà interessi immobili in corso di costruzione o recupero, ai fini del presente regolamento l'iniziativa è costituita dall'insieme delle azioni di acquisto e di completamento delle opere edili.

3. Nei casi di cui al comma 2, i procedimenti di realizzazione delle iniziative e quelli contributivi seguono le disposizioni previste per i casi di costruzione di cui all'articolo 7 ovvero di recupero di cui all'articolo 8, in deroga ai vincoli temporali di sottoscrizione della convenzione indicati all'articolo 11, comma 1, secondo periodo.

art. 7 caratteristiche della costruzione

1. Per costruzione si intende l'iniziativa diretta alla realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, come definita dall'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 1) della legge regionale 19/2009, costituiti da più unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze.

art. 8 caratteristiche del recupero

1. Per recupero si intende l'iniziativa diretta a realizzare uno o più tra gli interventi di seguito indicati:

- a) ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge regionale 19/2009;
- b) ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), della legge regionale 19/2009;
- c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009;
- d) manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b), della legge regionale 19/2009, per le sole iniziative poste in essere dalle Ater.

2. Agli interventi indicati al comma 1 possono essere associati lavori di ampliamento, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), della legge regionale 19/2009.

3. Gli interventi possono riguardare una o più unità immobiliari, o parti di esse, indipendentemente dalla destinazione d'uso loro attribuita, al fine di realizzare più unità immobiliari ad uso residenziale e rispettive pertinenze.

4. Il Comune provvede all'indicazione del tipo di intervento di recupero, secondo le classificazioni di cui al comma 1, nel titolo abilitativo edilizio e nella convenzione.

art. 9 avvio delle iniziative e stipula delle convenzioni

- 1.** Il soggetto attuatore presenta al Comune l'istanza di convenzionamento per l'avvio dell'iniziativa finalizzata alla realizzazione degli alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione o alla locazione a favore dei destinatari finali in possesso dei requisiti indicati all'articolo 17, per la sua valutazione in rapporto alle necessità abitative emergenti sul territorio.
- 2.** Il Comune, rilevato l'interesse pubblico a dar corso all'iniziativa, stipula la convenzione con il soggetto attuatore in conformità allo schema di cui all'articolo 3 e provvede agli accertamenti sull'esatto adempimento della convenzione, vigila sulla regolare esecuzione degli interventi e sulla corretta e tempestiva realizzazione delle iniziative; nei casi di irregolarità o ritardi, interviene prontamente presso il soggetto attuatore e ne dà notizia alla Regione.
- 3.** Le iniziative coerenti con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016 possono essere ammesse agli incentivi previsti dagli articoli 24 e 36.
- 4.** La convenzione e gli eventuali atti aggiuntivi di modifica e integrazione sono trasmessi alla Regione entro il termine di trenta giorni dalla data di registrazione.

art. 10 durata delle convenzioni, modifica e recesso

- 1.** La convenzione ha durata non inferiore a venti e non superiore a trenta anni ed è soggetta a trascrizione, a norma e per gli effetti dell'articolo 2643 e seguenti del Codice Civile. Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione interessano, oltre al soggetto attuatore, i successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili, nonché – per quanto applicabili – i locatari degli stessi.
- 2.** Il contenuto della convenzione può essere oggetto di successivi atti aggiuntivi di modifica e integrazione non in contrasto con le previsioni della convenzione tipo.
- 3.** I soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) possono recedere dalla convenzione prima dell'inizio dei lavori, ovvero svincolare dalla convenzione gli alloggi rimasti invenduti o non locati dopo un anno dall'affissione all'albo pretorio dell'avviso di cui all'articolo 20, commi 1 e 2, previo versamento del contributo pro quota – ove previsto - di cui agli articoli 29 e seguenti della legge regionale 19/2009.
- 4.** In deroga alle previsioni della convenzione tipo e a quanto indicato al comma 2, il regime vincolistico degli immobili realizzati sulla base degli atti convenzionali dai soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) può essere oggetto di successiva modifica dopo cinque anni dall'ottenimento del certificato di agibilità o dal formarsi del silenzio assenso.
- 5.** Nel caso in cui la deroga di cui al comma 4 comporti l'anticipata eliminazione dei vincoli, il Comune richiede un corrispettivo quantificato in misura pari alla metà del valore catastale, diviso per la durata originale della convenzione e moltiplicato per la durata residua. Le durate sono definite in numero di giorni.

art. 11 termini e modalità per la realizzazione delle iniziative

- 1.** Le Ater, per le iniziative di acquisto, procedono all'acquisizione in proprietà degli immobili successivamente alla sottoscrizione della convenzione ed entro il termine di un anno dalla medesima; qualora l'iniziativa interessi immobili sottoposti ad interventi edilizi a cura della parte alienante, l'acquisizione in proprietà deve intervenire non oltre un anno dall'ultimazione dei lavori. Per le iniziative di costruzione o recupero, la disponibilità degli immobili in capo alle Ater deve sussistere alla data di sottoscrizione della convenzione, sotto forma di diritto di proprietà ovvero di diritto di superficie, o di accordo di gestione con l'ente pubblico proprietario, di durata non inferiore a quella della convenzione e i lavori devono avere inizio in data successiva a quella di sottoscrizione della convenzione ed entro il termine dalla medesima stabilito.
- 2.** I soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) devono avere la proprietà delle aree sulle quali sarà costruito l'immobile ovvero degli edifici da recuperare alla data di sottoscrizione della convenzione. I lavori devono avere inizio in data successiva a quella di sottoscrizione della convenzione ed entro il termine dalla medesima stabilito.
- 3.** I lavori di costruzione e di recupero devono essere ultimati entro il termine fissato in convenzione.
- 4.** I termini di cui ai commi 1, 2 e 3 possono essere prorogati dal Comune su istanza del soggetto attuatore, motivata da cause oggettive non imputabili al medesimo.

5. A conclusione delle iniziative, il Direttore dei lavori redige la dichiarazione di regolare esecuzione secondo lo schema approvato dalla Direzione regionale competente, corredata dalla planimetria degli immobili e dal prospetto finale dal quale risultino, per ogni alloggio, la superficie complessiva (Sc) e le sue componenti superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie parcheggi (Sp), il prezzo unitario per metro quadrato, il prezzo complessivo con l'evidenza delle eventuali variazioni consentite, e il prezzo effettivo praticato, come definiti dalla convenzione; per le iniziative di solo acquisto, l'Ater fornisce al Comune la planimetria degli immobili e il prospetto finale.

6. La dichiarazione, la planimetria e il prospetto di cui al comma 5 sono verificati dal Comune, anche ai fini del rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12 e all'articolo 15, comma 3, e trasmessi alla Regione entro i successivi trenta giorni.

7. Il Comune, entro trenta giorni dal ricevimento delle relative comunicazioni, dà notizia alla Regione dell'avvenuto inizio dei lavori, della finitura del rustico e dell'ultimazione dei lavori, nonché dell'eventuale rilascio delle proroghe di cui al comma 4.

art. 12 caratteristiche degli alloggi

1. Per le iniziative poste in essere dai soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e), l'insieme degli alloggi e delle pertinenze deve essere ubicato in un unico edificio, ovvero in più edifici contigui insistenti anche su particelle confinanti, costituenti un unico complesso abitativo. L'intero complesso edilizio non deve ospitare più di cinquanta alloggi, mentre ogni singolo edificio del complesso deve ospitare un numero di alloggi convenzionati non inferiore a:

a) tre, per le iniziative ubicate nei comuni con popolazione anagrafica residente, al 1° gennaio dell'anno precedente l'istanza di convenzionamento, inferiore a 3.000 unità;

b) quattro, per le iniziative ubicate nei comuni con popolazione anagrafica residente, al 1° gennaio dell'anno precedente l'istanza di convenzionamento, compresa tra 3.000 e 30.000 unità;

c) cinque, per le iniziative ubicate nei comuni con popolazione anagrafica residente, al 1° gennaio dell'anno precedente l'istanza di convenzionamento, superiore a 30.000 unità.

2. Gli immobili devono avere destinazione d'uso residenziale per la parte abitativa, non devono possedere caratteristiche di lusso, di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 27 agosto 1969, n. 218, e le loro caratteristiche devono essere conformi alle previsioni convenzionali.

3. Gli immobili da attribuire ai destinatari finali devono possedere i requisiti di agibilità; non possono essere attribuite sole quote di alloggio, né la nuda proprietà, né alloggi non completati.

CAPO II - SOGGETTI ATTUATORI

art. 13 soggetti attuatori

1. I soggetti attuatori delle iniziative di edilizia convenzionata sono:

a) le Ater, di cui all'articolo 37 della legge regionale 1/2016, istituite con l'articolo 3 della legge regionale 27 agosto 1999, n. 24 (Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica);

b) le Aziende pubbliche di servizi alla persona di cui alla legge regionale 11 dicembre 2003, n. 19 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza nella Regione Friuli Venezia Giulia);

c) le cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa;

d) le imprese di costruzione;

e) gli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione dei rispettivi statuti o atti costitutivi.

2. Il Comune stipula la convenzione dopo aver verificato il possesso dei requisiti richiesti in capo ai soggetti attuatori di cui agli articoli 14, 15 e 16.

art. 14 requisiti delle cooperative edilizie di abitazione

1. Possono realizzare le iniziative di costruzione o recupero le cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa, che hanno quale scopo sociale l'assegnazione in proprietà della prima casa, iscritte al registro regionale delle

cooperative e in regola con le disposizioni relative alla revisione previste dal capo IV della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 27 (Disciplina organica in materia di promozione e vigilanza del comparto cooperativo).

2. Gli amministratori delle cooperative devono possedere i seguenti requisiti:

- a) essere soci prenotatari degli alloggi oggetto del finanziamento, ovvero soci assegnatari di alloggi precedentemente realizzati dalla stessa cooperativa; è tuttavia consentito, a un numero di amministratori non superiore a due, essere non prenotatari o assegnatari;
- b) non essere amministratori o soci di altre cooperative edilizie;
- c) essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 17.

art. 15 requisiti delle imprese di costruzione

1. Possono realizzare le iniziative di costruzione o recupero le imprese qualificate nella categoria OG 1, prevista dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"), con una classifica, di cui all'articolo 61 del medesimo decreto, non inferiore al costo di costruzione dell'intervento.

2. Nel caso di più iniziative della medesima impresa sottoposte a convenzionamento nel corso dell'anno solare nell'ambito del territorio regionale, gli importi relativi al costo di costruzione dei singoli interventi vengono sommati ai fini della determinazione della classifica indicata al comma 1.

3. Le imprese di costruzione sono tenute ad eseguire in proprio i lavori oggetto delle iniziative, fatta salva la facoltà di avvalersi di altre imprese, qualificate e classificate secondo la legislazione vigente, in misura non superiore al trenta per cento del costo dei lavori della categoria prevalente, ovvero per la realizzazione di opere scorporabili di natura specialistica.

4. Il Comune, a conclusione dei lavori, accerta il rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 in sede di verifica della dichiarazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 11, comma 6.

art. 16 requisiti degli enti privati con finalità civiche e solidaristiche

1. Possono realizzare le iniziative di costruzione o recupero gli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

2. Gli enti devono essere iscritti all'Anagrafe unica delle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), istituita ai sensi del Decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), fatta eccezione per gli enti per i quali tale iscrizione non è richiesta, ovvero ad altri registri previsti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera m) della legge 6 giugno 2016, n. 106 (Delega al Governo per la riforma del Terzo settore, dell'impresa sociale e per la disciplina del servizio civile universale).

CAPO III - DESTINATARI FINALI

art. 17 requisiti dei destinatari finali

1. Gli alloggi di edilizia convenzionata sono attribuiti a:

- a) cittadini italiani;
- b) cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 (Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri);
- c) stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo);
- d) stranieri di cui all'articolo 41 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

2. Gli acquirenti, assegnatari o locatari degli alloggi di cui al comma 1 devono altresì possedere i seguenti requisiti, con riferimento alla data indicata all'articolo 19:

- a) essere anagraficamente residenti nel territorio regionale da almeno cinque anni anche non continuativi negli otto precedenti; in caso di domanda presentata in forma associata il requisito deve essere posseduto da almeno

uno dei richiedenti; ai fini del computo sono utili i periodi di permanenza all'estero maturati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7 (Nuova disciplina degli interventi regionali in materia di corregionali all'estero e rimpatriati), indipendentemente dalla durata della permanenza stessa;

b) possedere un indicatore ISE di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 determinato anche sulla base delle proprie componenti reddituali; in caso di domanda presentata in forma associata il requisito deve essere posseduto da almeno uno dei richiedenti;

c) non essere proprietari, nudi proprietari o usufruttuari di altri alloggi anche per quote, all'interno del territorio nazionale o all'estero, con esclusione:

1) degli alloggi dichiarati inagibili ovvero sottoposti a procedure di esproprio che risultino già attivate alla data di presentazione della domanda;

2) delle quote di proprietà, inferiori al 100 per cento, di alloggi ricevute per successione ereditaria purché la somma delle rispettive quote non corrisponda all'intera unità immobiliare;

3) della nuda proprietà di alloggi il cui usufrutto è in capo a parenti o affini entro il secondo grado;

4) della proprietà di alloggi con diritto di abitazione o con comodato d'uso gratuito da contratto registrato, in capo a parenti o affini entro il secondo grado;

5) della proprietà di alloggi, o quote degli stessi, assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente di fatto o parte dell'unione civile;

d) possedere, con riferimento al nucleo familiare, un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 45.000,00 euro; *

(* Limite ISEE fissato con deliberazione della Giunta regionale 17 aprile 2020 n. 572)

e) non aver beneficiato nei dieci anni precedenti di sovvenzioni, finanziamenti, agevolazioni o contributi per la prima casa in proprietà, con esclusione di benefici goduti su alloggi, o quote di questi, non nella disponibilità dei richiedenti per i motivi oggetto delle deroghe indicate alla lettera c) e con esclusione di garanzie, anche integrative, disposte da leggi regionali o statali, ottenute per l'accesso al credito finalizzato alla realizzazione di iniziative in materia di politiche abitative;

e bis) non essere stati condannati, in via definitiva, per il reato di invasione di terreni o edifici, di cui all'articolo 633 del codice penale, nei precedenti dieci anni, fatto salvo il caso di intervenuta concessione della riabilitazione ai sensi degli articoli 178 e 179 del codice penale;

f) limitatamente ai soci assegnatari degli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie di abitazione, non essere soci prenotatari o di riserva in più cooperative o per più interventi realizzati dalla stessa cooperativa.

2 bis. I locatari degli alloggi realizzati dalle Ater devono inoltre possedere, alla data di stipula del contratto di locazione, un indicatore della situazione economica (ISE) non inferiore a tre volte l'ammontare annuo del canone di locazione.

3. L'importo indicato al comma 2, lettera d), può essere aggiornato con cadenza biennale con deliberazione della Giunta Regionale sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati derivanti dalle rilevazioni dell'ISTAT.

4. I requisiti di cui al comma 2 lettere c) e d) devono sussistere anche nei confronti di tutti i componenti il nucleo familiare come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera f). Ove gli aspiranti acquirenti, assegnatari o locatari dell'alloggio escano dal nucleo familiare di appartenenza, composto da più persone, per costituire uno nuovo, il requisito di cui al comma 2 lettera c) è richiesto in capo ai soli soggetti che escono dal nucleo e sull'indicatore ISEE di cui al comma 2 lettera d) è applicata una riduzione pari al 20 per cento, o al 30 per cento nel caso in cui i soggetti richiedenti non superino i trentacinque anni di età.

5. Qualora nell'ambito del nucleo familiare sia intervenuta la nascita di uno o più figli, precedentemente alla data di riferimento dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 19 e successivamente al rilascio dell'attestazione ISEE, il requisito di cui al comma 2 lettera d) può essere accertato sulla base dell'ISEE in possesso e vigente alla data di presentazione della domanda purché sia comprovato che la nascita non ha comportato variazioni in aumento al relativo indicatore ISE.

6. Possono presentare domanda di acquisto, assegnazione o locazione solo persone maggiorenni, in forma singola oppure associata qualora si tratti di:

a) coniugi o coppia intenzionata a contrarre matrimonio;

b) parti di un'unione civile o coppia intenzionata a costituire un'unione civile;

c) conviventi di fatto, o coppia intenzionata a convivere di fatto.

7. La domanda può essere altresì presentata in contitolarità con un soggetto minorenni, qualora l'iniziativa debba essere attuata in tale forma, a tutela del diritto del minore per espressa disposizione del giudice.

art. 18 soggetti in condizione di debolezza sociale o economica

1. In osservanza al disposto di cui all'articolo 14 della legge regionale 1/2016, l'Ater riconosce priorità in graduatoria a favore dei soggetti in condizione di debolezza sociale o economica indicati al comma 2, secondo l'ordine o il punteggio indicati dalla convenzione. La convenzione può prevedere ulteriore priorità a favore degli inquilini di edilizia sovvenzionata che hanno perso i requisiti previsti per il mantenimento dell'alloggio.

2. Sono richiedenti in condizione di debolezza sociale o economica i soggetti di seguito individuati:

a) anziani: persone che hanno compiuto sessantacinque anni;

b) giovani: persona singola o coppia, che non hanno compiuto i trentacinque anni di età;

c) persone singole con minori: quelle il cui nucleo familiare è composto da un solo soggetto maggiorenne e uno o più figli minori conviventi;

d) disabili: i soggetti di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate);

e) persone appartenenti a nuclei familiari monoreddito: persone appartenenti a nuclei composti da più persone il cui indicatore ISE risulta determinato sulla base delle componenti reddituali riferite ad un solo componente il nucleo familiare;

f) persone appartenenti a famiglie numerose: persone appartenenti a nuclei con figli conviventi in numero non inferiore a tre;

g) persone appartenenti a nuclei familiari in cui almeno un componente ha compiuto sessantacinque anni di età, ovvero è disabile;

h) persone destinatarie di provvedimenti esecutivi di sfratto, di provvedimenti di rilascio emessi da autorità pubbliche e da organizzazioni assistenziali, di determinazioni di rilascio dell'abitazione familiare in sede di separazione personale o divorzio o scioglimento di unione civile.

art. 19 riferimento temporale dei requisiti

1. La composizione del nucleo familiare, i requisiti di cui all'articolo 17, le eventuali condizioni di cui all'articolo 18 e gli eventuali ulteriori requisiti di cui all'articolo 38 devono sussistere:

a) per le iniziative poste in essere dalle cooperative edilizie di abitazione alla data di sottoscrizione della convenzione, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 20, comma 6;

b) per le altre iniziative, alla data di presentazione della domanda di acquisto o locazione da parte dell'aspirante acquirente o locatario.

CAPO IV – ATTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI AI DESTINATARI FINALI

art. 20 individuazione dei destinatari finali

1. Ai fini dell'individuazione degli acquirenti e dei locatari, i soggetti attuatori pubblicano apposito avviso per una durata non inferiore a sessanta giorni, dopo l'acquisizione della proprietà dell'immobile per le iniziative di solo acquisto ovvero dopo la finitura del rustico per le iniziative di costruzione o recupero. Qualora le iniziative poste in essere dai soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) siano coerenti con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016, l'avviso indica la facoltà, per gli acquirenti o assegnatari, di richiedere gli incentivi previsti dall'articolo 36.

2. L'avviso è reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio e nelle sedi di decentramento del Comune ove hanno sede gli alloggi oggetto dell'avviso, negli uffici dell'Ater e nei siti web istituzionali del Comune, della Regione e dell'Ater. I contenuti dell'avviso sono preventivamente approvati dal Comune.

3. Il soggetto attuatore rende disponibile copia dell'avviso allo Sportello risposta casa di cui all'articolo 7 della legge regionale 1/2016 in relazione al territorio ove si realizza l'iniziativa, anche ai fini dell'acquisizione dei dati relativi alla disponibilità di alloggi.

4. Qualora, dopo la scadenza del periodo di pubblicazione dell'avviso, pervengano al soggetto attuatore ulteriori domande per gli alloggi rimasti disponibili, si procede alla loro attribuzione in base all'ordine cronologico di ricezione.

5. Per le iniziative poste in essere dalle cooperative edilizie di abitazione, gli elenchi dei soci prenotatari, in numero pari a quello degli alloggi, e quelli di riserva, in numero non inferiore alla metà degli alloggi stessi e in ordine di priorità, sono trasmessi dalla cooperativa medesima al Comune prima della sottoscrizione della convenzione.
6. In caso di rinuncia da parte dei soci prenotatari o di riserva di cui al comma 5 è consentita la loro sostituzione con altri soci della cooperativa in possesso dei requisiti soggettivi prescritti alla data della richiesta di assegnazione degli alloggi.

art. 21 presentazione delle domande degli acquirenti e dei locatari

1. La domanda di attribuzione dell'alloggio è presentata dai richiedenti al soggetto attuatore allegando la documentazione, indicata nell'avviso di cui all'articolo 20, attestante la composizione del nucleo familiare, i requisiti di cui all'articolo 17 e le eventuali condizioni di cui all'articolo 18, nonché gli eventuali ulteriori requisiti di cui all'articolo 38.

1 bis. Ai fini della verifica del requisito di cui all'articolo 17, comma 2, lettera c), i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, con esclusione dei rifugiati e dei titolari della protezione sussidiaria di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a bis), del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolide, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta), devono presentare, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 445/2000 e dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394 (Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286), la documentazione attestante che tutti i componenti del nucleo familiare, come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera f) non sono proprietari di altri alloggi nel paese di origine e nel paese di provenienza.

2. I titolari della domanda, in forma singola o associata, devono risultare unici proprietari o locatari dell'alloggio oggetto dell'iniziativa.

3. Non è consentito presentare più di una domanda di attribuzione di alloggio per ciascun avviso.

art. 22 accertamento dei requisiti

1. Il soggetto attuatore trasmette le domande degli aspiranti acquirenti, locatari o assegnatari e la relativa documentazione alla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente, di cui all'articolo 42 della legge regionale 1/2016, che accerta la composizione del nucleo familiare, i requisiti soggettivi di cui all'articolo 17, le eventuali condizioni di debolezza sociale o economica di cui all'articolo 18 e gli eventuali requisiti di cui all'articolo 38.

2. Dei lavori della Commissione è redatto apposito verbale, che viene trasmesso al soggetto attuatore, al Comune sede dell'intervento e alla Regione entro i successivi trenta giorni.

art. 23 attribuzione degli alloggi

1. Sulla base delle modalità stabilite dalla convenzione, è consentita la stipula dei contratti di compravendita, di locazione e dell'atto di assegnazione degli alloggi dopo l'ultimazione dei lavori e l'ottenimento dell'agibilità, successivamente all'accertamento dei requisiti soggettivi.

2. I contratti di locazione sono stipulati in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

3. Ove il rapporto locativo, per effetto di proroghe e rinnovi, si protragga oltre dieci anni dalla data di prima stipula, si procede al riaccertamento dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 17, con riferimento alla data di scadenza del decennio; in caso di superamento del limite massimo ISEE di cui all'articolo 17, comma 2, lettera d), si procede ad una seconda valutazione sulla base dell'indicatore posseduto nel corso dell'anno successivo. In assenza dei requisiti, è disposta la risoluzione del contratto di locazione.

4. Qualora l'alloggio locato con patto di futura vendita sia oggetto di acquisto da parte del locatario nel termine massimo di cinque anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione, il prezzo finale dell'alloggio è decurtato di un importo non inferiore al venti per cento dell'ammontare dei canoni di locazione versati, con le modalità stabilite dalla convenzione.

TITOLO III - INCENTIVI A FAVORE DELLE ATER
CAPO I – FORMA E MISURE DEGLI INCENTIVI

art. 24 forma degli incentivi

1. Le Ater, in coerenza con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016, propongono alla Regione le iniziative atte a soddisfare il fabbisogno abitativo di edilizia convenzionata.
2. Per l'attuazione delle iniziative, le Ater possono richiedere contributi in conto capitale in misura pari al 50 per cento della spesa risultante dal quadro economico dell'opera e comunque entro i seguenti limiti:
 - a) euro 60.000,00 per alloggio, per l'acquisto o per la costruzione;
 - b) euro 70.000 per alloggio, per il recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) e c);
 - c) euro 50.000 per alloggio, per il recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).
3. Per le iniziative di acquisto e di completamento delle opere edili, in relazione a immobili in corso di costruzione o recupero, trovano applicazione i seguenti limiti:
 - a) euro 60.000,00 per alloggio, per l'acquisto e il completamento della costruzione;
 - b) euro 70.000 per alloggio, per l'acquisto e il completamento del recupero.
4. Ai contributi si applica la normativa europea sugli aiuti di stato relativamente a quei servizi economici che le autorità pubbliche degli Stati membri considerano di interesse generale (SIEG) e sono quindi oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico in attuazione della decisione 2012/21/UE del 20.12.2001 della Commissione ambito edilizia sociale (approvate in sede di Conferenza delle regioni e delle Province autonome del 10.07.2014).
5. Il contributo non può subire variazioni in aumento rispetto all'importo richiesto in domanda.

art. 25 maggiorazioni

1. La misura percentuale e i limiti di importo di contributo di cui all'articolo 24, comma 2, sono aumentati del 10 per cento qualora l'iniziativa ricada:
 - a) nei territori dei Comuni interamente montani di cui all'articolo 2 della legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia);
 - b) all'interno delle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, solo per interventi di recupero.
2. Nel caso in cui l'iniziativa di recupero ricada in entrambi i casi indicati al comma 1, le maggiorazioni non sono cumulabili.
3. La misura percentuale e i limiti di importo di contributo di cui all'articolo 24, commi 2 e 3, eventualmente maggiorati del 10 per cento ai sensi del comma 1, sono ulteriormente aumentati del 10 per cento qualora l'intervento di recupero preveda il raggiungimento di una prestazione energetica dell'edificio pari alla classe B, di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ovvero il miglioramento sismico dell'edificio pari ad almeno due classi di rischio, di cui all'allegato A al Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

CAPO II - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E AMMISSIONE A FINANZIAMENTO

art. 26 presentazione della domanda

1. La domanda, in regola con la normativa fiscale sul bollo, deve pervenire alla Regione prima della stipula del contratto di compravendita ovvero del rilascio dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile a seguito di vendita giudiziaria, nel caso di acquisto, ovvero prima dell'inizio dei lavori, nei casi di costruzione o di recupero.
2. La domanda deve contenere in particolare:
 - a) la localizzazione e l'indicazione del tipo di iniziativa;
 - b) la misura del contributo richiesto, comprensivo delle eventuali maggiorazioni;
 - c) l'indicazione della spesa risultante dal quadro economico dell'opera;
 - d) il piano economico finanziario dell'iniziativa dal quale rilevare la compatibilità con la normativa europea sui servizi di interesse economico generale (SIEG);
 - e) il cronoprogramma comprensivo delle fasi di progettazione e di esecuzione dei lavori.

art. 27 prenotazione delle risorse

1. Le domande presentate sono ammesse a finanziamento con delibera giunta fino a concorrenza delle risorse assegnate con il Piano annuale di cui all'articolo 4, comma 4, della legge regionale 1/2016 in relazione alle caratteristiche delle iniziative, dando priorità a quelle maggiormente coerenti con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016.
2. A seguito dell'ammissione a finanziamento, al soggetto attuatore è inviata apposita nota di richiesta della documentazione necessaria ai fini della concessione del contributo, di cui all'articolo 28.
3. Il contributo viene concesso, erogato e rendicontato con le modalità previste dalla legge regionale 31 maggio 2002, n. 14 (Disciplina organica dei lavori pubblici) e dall'articolo 37 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 16 (Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antisismico, trasporti, demanio marittimo e turismo).
4. Le domande non finanziate ma ritenute comunque in linea con la programmazione regionale sono valutate in fase di assegnazione dei successivi riparti.

art. 28 concessione ed erogazione del contributo

1. Ai fini della concessione del contributo, l'Ater presenta alla Regione, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui all'articolo 27, comma 2, la seguente documentazione:
 - a) nel caso di solo acquisto, la convenzione stipulata con il Comune, in conformità all'allegato A, e l'atto di approvazione dell'iniziativa e del relativo quadro economico;
 - b) nel caso di costruzione o di recupero, la convenzione stipulata con il Comune in conformità all'allegato A e il titolo abilitativo edilizio, ovvero l'atto ad effetto equivalente, corredato dagli elaborati grafici, dalle relazioni tecniche e dagli altri allegati, riportanti gli estremi del titolo.
2. Il termine di cui al comma 1 può essere prorogato per non più di una volta e per un periodo non superiore a sessanta giorni, su istanza dell'Ater, motivata da cause oggettive non imputabili alla stessa.
3. Qualora, a seguito dell'esame della documentazione presentata, si ravvisino l'incompletezza o l'incongruenza della stessa, ovvero cause che non consentano la concessione del contributo, al soggetto attuatore è assegnato, per una sola volta, un termine perentorio di trenta giorni per presentare l'eventuale documentazione integrativa, o i chiarimenti richiesti. Entro sessanta giorni dalla ricezione della documentazione integrativa, o dei chiarimenti, si provvede all'emissione dell'atto di concessione, ovvero al diniego e conseguente archiviazione.
4. Ai sensi dell'articolo 56 della legge regionale 14/2002, fino all'approvazione del progetto definitivo da parte dell'Ater la Regione può revocare il contributo nel caso di mancato rispetto del cronoprogramma presentato.
5. Gli oneri per lavori, per l'acquisizione di aree e di immobili e per spese tecniche e generali e di collaudo, compresi i contributi previdenziali dovuti per legge e l'IVA rimasta a carico, sono concessi e rendicontabili per intero; gli oneri per imprevisti, premi di accelerazione e per la costituzione del fondo per accordi bonari sono concessi e rendicontabili per un'aliquota massima del 10 per cento dell'ammontare dei lavori e delle acquisizioni delle aree e degli immobili di progetto; gli oneri per ricerche e indagini preliminari sono concessi e rendicontabili per un'aliquota massima del 5 per cento dell'ammontare dei lavori e delle acquisizioni delle aree e degli immobili di progetto.
6. La concessione del contributo si intende effettuata per l'opera e non per le singole voci o importi risultanti dal progetto. L'Ater è autorizzata a reimpiegare l'imposta sul valore aggiunto non costituente onere, in quanto a qualsiasi titolo recuperata, conguagliata o rimborsata, per la realizzazione di nuovi lavori affini a quelli oggetto di contribuzione, nonché per l'adeguamento alle norme di sicurezza e per il miglioramento funzionale di opere preesistenti.
7. Con il decreto di concessione sono stabiliti i termini di rendicontazione dell'iniziativa entro i quali l'Ater presenta alla Regione, ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 16/2008, la documentazione indicata all'articolo 29.
8. Il contributo viene erogato, previa richiesta dell'Ater, sulla base della progressione della spesa, in relazione alle obbligazioni giuridiche assunte, certificate dal responsabile del procedimento dell'ente beneficiario. Per le iniziative di solo acquisto, il contributo è erogato a titolo di acconto per un importo non superiore al 50 per cento previa istanza dell'Ater e a saldo ad avvenuta presentazione dell'atto di trasferimento della proprietà e della documentazione attestante le spese notarili e gli oneri da imposte sostenuti.

art. 29 rendicontazione del contributo

1. La rendicontazione della spesa avviene sulla base delle previsioni dell'articolo 37 della legge regionale 16/2008, con la presentazione, nei termini indicati dal decreto di concessione, della dichiarazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 11, comma 5, dei contratti di locazione degli alloggi e della seguente ulteriore documentazione:

a) per le iniziative di solo acquisto di cui all'articolo 6:

1) il contratto definitivo di compravendita ovvero l'atto di trasferimento della piena proprietà dell'immobile da destinare alla locazione;

2) la documentazione attestante le spese notarili e gli oneri da imposte sostenuti;

b) per le iniziative di costruzione di cui all'articolo 7 o di recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) e c):

1) una perizia sottoscritta da un tecnico abilitato e asseverata dal Direttore generale dell'Ater che attesti la regolarità dei rapporti tra l'Ater e la Regione nel corso del rapporto contributivo, la conformità dell'opera realizzata a quella ammessa a finanziamento, il rispetto delle disposizioni normative che disciplinano la realizzazione dell'intervento e l'ammontare della spesa sostenuta, quale risulta dal quadro economico finale dell'intervento;

2) il certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori e il relativo atto di approvazione;

3) in presenza di varianti al progetto originario, i relativi titoli abilitativi edilizi ovvero gli atti ad effetto equivalente, corredati dagli elaborati grafici, dalle relazioni tecniche e dagli altri allegati, riportanti gli estremi dei titoli;

c) per le iniziative di recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d):

1) l'elenco delle fatture delle spese sostenute, riportante l'attestazione dell'ATER che le medesime sono state annullate in originale ai fini dell'incentivo;

2) in presenza di varianti al progetto originario, i relativi titoli abilitativi edilizi ovvero gli atti ad effetto equivalente, corredati degli elaborati grafici, delle relazioni tecniche e degli altri allegati, riportanti gli estremi dei titoli.

2. Ai sensi dell'articolo 56, comma 4, della legge regionale 14/2002, ad avvenuta conclusione dei lavori l'Ater è autorizzata a utilizzare le economie dei contributi concessi, conseguite in corso di realizzazione dell'opera ammessa a finanziamento, a copertura di maggiori oneri per spese tecniche e di collaudo, nonché per l'esecuzione di ulteriori lavori affini a quelli eseguiti, di cui sia riconosciuta la necessità, da parte della Regione, in un progetto approvato dall'Ater.

3. La mancata presentazione della documentazione prevista dal comma 1 entro i termini fissati comporta la revoca del contributo; la mancata locazione degli alloggi entro i medesimi termini comporta la revoca del contributo in relazione agli alloggi interessati. La restituzione delle quote contributive percepite e non spettanti avviene in conformità alle disposizioni dell'articolo 49 della legge regionale 7/2000.

4. La Regione può, in qualsiasi momento, richiedere all'Ater la documentazione e disporre ispezioni.

CAPO III - OBBLIGHI E VINCOLI IN CAPO ALLE ATER E AI LOCATARI DEGLI ALLOGGI

art. 30 vincoli di destinazione in capo alle Ater

1. Le Ater sono tenute a mantenere la destinazione locativa, in regime di edilizia convenzionata, degli alloggi oggetto dei contributi previsti dal regolamento per la durata della convenzione, pena la revoca del contributo in relazione agli alloggi interessati.

art. 31 obblighi dei locatari di alloggi Ater

1. I locatari sono obbligati a trasferire la dimora abituale nell'alloggio e a richiedere al Comune la relativa residenza anagrafica entro il termine di trenta giorni dalla data di consegna dello stesso, salvo proroga concessa dall'Ater a seguito di motivata istanza da presentarsi prima della scadenza del termine.

2. I locatari devono altresì mantenere la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio e non sublocarlo per l'intero periodo del rapporto locativo.

3. Ai fini del rispetto degli obblighi di cui ai commi 1 e 2, per i soggetti emigrati all'estero per motivi di studio o lavoro sono fatti salvi i periodi di permanenza all'estero per una durata complessiva non superiore ai tre anni, durante i quali l'alloggio non può essere sublocato.

4. Non rileva, ai fini del rispetto degli obblighi di residenza, il trasferimento di residenza del locatario avvenuto nelle more della separazione tra i coniugi o dello scioglimento della convivenza di fatto o dell'unione civile, a condizione che il trasferimento sia avvenuto nei dodici mesi precedenti o successivi a tali eventi e l'altro soggetto continui a risiedere nell'alloggio.

5. Ai fini del rispetto dell'obbligo di residenza, non rileva il trasferimento di residenza del locatario avvenuto in conseguenza di gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute del locatario stesso o dei componenti il suo nucleo familiare.

art. 32 conseguenze del mancato rispetto degli obblighi

1. L'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 31, commi 1 e 2, comporta la risoluzione del contratto di locazione, fatto salvo quanto indicato all'articolo 34.
2. Nei confronti dei locatari che si avvalgono del disposto di cui all'articolo 31, comma 3, che non rispettino le prescrizioni ivi indicate, trova applicazione il comma 1.

art. 33 successione nel contratto di locazione

1. In caso di morte del locatario o aspirante tale, hanno diritto a subentrare nella posizione giuridica del deceduto i soggetti nell'ordine di seguito indicati, che alla data del decesso risultino conviventi e componenti il nucleo familiare del deceduto e siano in possesso, alla data dell'istanza di subentro, dei requisiti di cui all'articolo 17, comma 2, lettere c), d), e) ed e bis):
 - a) il coniuge, il convivente di fatto, il soggetto parte dell'unione civile;
 - b) i figli;
 - c) l'ascendente di primo grado.
2. Il subentrante presenta all' Ater apposita istanza, in regola con la normativa vigente in materia di imposta di bollo, entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data del decesso, allegando apposita dichiarazione attestante:
 - a) il decesso del locatario o aspirante tale e la composizione del nucleo familiare alla data del decesso;
 - b) il possesso dei requisiti soggettivi indicati al comma 1 e la residenza anagrafica con dimora abituale del subentrante nell'alloggio oggetto del contributo.
3. I requisiti sono accertati dalla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente, con le modalità indicate all'articolo 22. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante co-intestatario della domanda o del contratto di locazione.
4. Entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione l'Ater dispone il subentro nel contratto di locazione. Ove non sussistano le condizioni per il subentro o non risulti rispettato il termine di cui al comma 2 il contratto di locazione è risolto.

art. 34 trasferimento del contratto di locazione

1. In caso di trasferimento della residenza del locatario, avvenuto a seguito di abbandono dell'alloggio, di divorzio o separazione legale ovvero di scioglimento dell'unione civile o della convivenza di fatto, hanno diritto a subentrare nella posizione giuridica del trasferito i soggetti nell'ordine di seguito indicati, che alla data del trasferimento della residenza risultino conviventi e componenti il nucleo familiare del trasferito e siano in possesso, alla data dell'istanza di subentro, dei requisiti di cui all'articolo 17, comma 2, lettere c), d), e) ed e bis):
 - a) il coniuge, il convivente di fatto, il soggetto parte dell'unione civile;
 - b) i figli;
 - c) l'ascendente di primo grado.
2. Il subentrante presenta all' Ater apposita istanza, in regola con la normativa vigente in materia di imposta di bollo, entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data del trasferimento della residenza, allegando apposita dichiarazione attestante:
 - a) la composizione del nucleo familiare alla data del trasferimento della residenza nonché il divorzio, la separazione legale ovvero lo scioglimento dell'unione civile o della convivenza di fatto;
 - b) il possesso dei requisiti soggettivi indicati al comma 1 e la residenza anagrafica con dimora abituale del subentrante nell'alloggio oggetto del contributo.
3. I requisiti sono accertati dalla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente, con le modalità indicate all'articolo 22. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante co-intestatario della domanda o del contratto di locazione.

4. Entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione l'Ater dispone il subentro nel contratto di locazione. Ove non sussistano le condizioni per il subentro o non risulti rispettato il termine di cui al comma 2 il contratto di locazione è risolto.

art. 35 controlli e verifiche

1. L' Ater effettua la vigilanza ed il controllo, anche a campione, nei confronti dei locatari, al fine di verificare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive acquisite nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 445/2000 e l'osservanza degli obblighi previsti all'articolo 31.

2. Ai fini di cui al comma 1, l'Ater acquisisce d'ufficio le informazioni utili disponibili presso altre pubbliche amministrazioni. In tal senso, l'Ater può procedere anche sottoscrivendo con tali soggetti, o con le autorità competenti in materia di pubblica vigilanza, specifici atti d'intesa aventi ad oggetto la definizione di procedure e collaborazioni utili a migliorare l'efficienza e l'efficacia dell'azione volta all'espletamento di tali controlli.

TITOLO IV – INCENTIVI A FAVORE DEGLI ACQUIRENTI E DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI

CAPO I – FORMA E MISURE DEGLI INCENTIVI, REQUISITI DEI BENEFICIARI

art. 36 forma degli incentivi

1. Gli acquirenti o assegnatari degli alloggi realizzati dai soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), c), d) ed e) in coerenza con le determinazioni assunte dalla Regione con il Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016, in possesso dei requisiti di cui al combinato disposto dell'articolo 17 e dell'articolo 38, possono richiedere contributi in conto capitale da liquidare in unica soluzione a sostegno dell'acquisizione in proprietà della prima casa.

2. Il contributo è riconosciuto in misura pari al 30 per cento del prezzo di cessione iniziale di ogni singolo alloggio come indicato in convenzione e comunque entro i seguenti limiti:

a) euro 20.000,00 per gli alloggi realizzati a seguito di iniziative di costruzione;

b) euro 25.000,00 per gli alloggi realizzati a seguito di iniziative di recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) e c).

3. Qualora l'iniziativa ricada nei territori dei Comuni interamente montani di cui all'articolo 2 della legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia), ovvero all'interno delle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, il contributo è riconosciuto in misura pari al 33 per cento del prezzo di cessione iniziale di ogni singolo alloggio come indicato in convenzione e comunque entro i seguenti limiti:

a) euro 22.000,00 per gli alloggi realizzati a seguito di iniziative di costruzione;

b) euro 27.500,00 per gli alloggi realizzati a seguito di iniziative di recupero di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) e c).

4. Le misure percentuali e i limiti di cui ai commi 2 e 3 sono incrementati del 10 per cento qualora l'intervento di recupero preveda il raggiungimento di una prestazione energetica dell'edificio pari alla classe B, di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ovvero il miglioramento sismico dell'edificio pari ad almeno due classi di rischio, di cui all'allegato A al Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

5. Non è ammissibile la concessione del contributo a fronte di rapporti giuridici instaurati, a qualunque titolo, tra società, persone giuridiche, amministratori, soci, ovvero tra coniugi, parenti e affini sino al secondo grado. Tale disposizione si applica qualora i rapporti giuridici instaurati assumano rilevanza ai fini della concessione degli incentivi. Nel caso di rapporti giuridici instaurati dal privato con impresa organizzata in forma societaria il vincolo di coniugio, di parentela o di affinità non deve sussistere nei confronti dei titolari o contitolari di maggioranza o degli amministratori della società.

6. Il contributo è concesso al fine dell'acquisto o dell'assegnazione dell'alloggio dal soggetto attuatore e non può subire variazioni in aumento rispetto all'importo richiesto in domanda.

art. 37 maggiorazioni

1. In osservanza al disposto di cui all'articolo 14 della legge regionale 1/2016, i contributi di cui all'articolo 36, commi 2 e 3, sono maggiorati nella misura di euro 2.500,00 in favore dei richiedenti in condizione di debolezza sociale o economica indicati all'articolo 18, comma 2.

2. Le maggiorazioni non sono cumulabili e la loro applicazione avviene sulla base di specifica richiesta indicata nella domanda di contributo.

art. 38 requisiti dei beneficiari

1. I contributi di cui all'articolo 36 e le maggiorazioni di cui all'articolo 37 sono concessi agli acquirenti o assegnatari degli alloggi in possesso dei requisiti di cui all'articolo 17 e delle eventuali condizioni di debolezza sociale o economica di cui all'articolo 18, comma 2, fatto salvo quanto diversamente disposto ai commi 2, 4 e 5 e con riferimento temporale alle date indicate all'articolo 19.

2. I beneficiari del contributo devono possedere, con riferimento al nucleo familiare, un indicatore ISEE non superiore a 36.000,00 euro. *

(* Limite ISEE fissato con deliberazione della Giunta regionale 17 aprile 2020 n. 572)

3. L'importo indicato al comma 2 può essere aggiornato con cadenza biennale con deliberazione della Giunta Regionale sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati derivanti dalle rilevazioni dell'ISTAT.

4. I requisiti indicati all'articolo 17, comma 2 lettera c), e al comma 2 devono sussistere anche nei confronti di tutti i componenti il nucleo familiare come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera f). Ove i richiedenti escano dal nucleo familiare di appartenenza, composto da più persone, per costituirne uno nuovo, il requisito di cui all'articolo 17, comma 2 lettera c) è richiesto in capo ai soli soggetti che escono dal nucleo e sull'indicatore ISEE di cui al comma 2 è applicata una riduzione pari al 20 per cento, o al 30 per cento nel caso in cui i soggetti richiedenti non superino i trentacinque anni di età.

5. Qualora nell'ambito del nucleo familiare sia intervenuta la nascita di uno o più figli, precedentemente alla data di riferimento dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 19 e successivamente al rilascio dell'attestazione ISEE, il requisito di cui al comma 2 può essere accertato sulla base dell'ISEE in possesso e vigente alla data di presentazione della domanda purché sia comprovato che la nascita non ha comportato variazioni in aumento al relativo indicatore ISE.

CAPO II - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E AMMISSIONE A FINANZIAMENTO

art. 39 procedimento

1. I contributi di cui all'articolo 36 e le maggiorazioni di cui all'articolo 37 sono concessi con procedimento valutativo a sportello, ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso). È possibile presentare domanda tutto l'anno.

2. La Giunta regionale, sulla base delle determinazioni assunte nel Piano annuale approvato ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 1/2016 ovvero qualora l'importo complessivo dei contributi richiesti dalle domande rimaste in lista di cui all'articolo 42, comma 2, superi di due volte le risorse assegnate nell'anno, può con atto motivato sospendere la presentazione delle domande fino a diversa nuova determinazione. Tale determinazione viene pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web istituzionale della Regione; con medesima modalità viene comunicato il riavvio nella facoltà di presentazione delle domande.

art. 40 presentazione della domanda

1. La domanda di contributo, redatta su apposito modulo approvato dalla Direzione regionale competente e in regola con la normativa fiscale sul bollo, deve essere inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, entro i termini di seguito indicati, pena la sua inammissibilità:

a) prima della stipula del contratto di assegnazione degli alloggi, per le iniziative poste in essere dalle cooperative edilizie;

b) prima della stipula del contratto di compravendita, per le iniziative poste in essere dagli altri soggetti attuatori.

2. È possibile presentare una sola domanda e con riferimento ad una sola iniziativa.

3. La domanda deve contenere in particolare:

a) gli estremi anagrafici, il codice fiscale, il luogo di residenza dei richiedenti;

b) il possesso dei requisiti di cui al combinato disposto dell'articolo 17 e dell'articolo 38, nonché delle eventuali condizioni di cui all'articolo 18, come accertati dalla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente;

- c) l'ubicazione dell'iniziativa e l'identità del soggetto attuatore, l'importo del contributo e dell'eventuale maggiorazione richiesti;
- d) gli estremi identificativi dell'alloggio interessato;
- e) l'indicazione del tempo stimato necessario a concludere l'acquisizione in proprietà dell'alloggio;
- f) l'elezione di domicilio del richiedente.

4. I titolari della domanda, in forma singola o associata, devono risultare unici proprietari dell'alloggio oggetto dell'iniziativa e del rapporto contributivo.

5. Non sono ammissibili variazioni della localizzazione dell'intervento, dell'importo del contributo e dell'eventuale maggiorazione richiesti dopo la presentazione della domanda. La riduzione o l'estensione della titolarità della domanda possono essere regolarizzati anche in fase successiva alla presentazione della domanda, ma entro la data di determinazione del contributo, presentando alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, apposita istanza e relativa documentazione. La sussistenza dei requisiti soggettivi deve comunque riguardare il nucleo familiare come definito all'articolo 2, comma 1, lettera f) nella composizione esistente alla data di presentazione della domanda.

6. Il richiedente è tenuto a comunicare ogni variazione del domicilio eletto ai fini di eventuali comunicazioni inerenti il rapporto contributivo.

art. 41 registrazione della domanda

1. La domanda inviata alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, debitamente compilata in ogni sua parte, viene registrata in via informatica e alla stessa viene assegnato un numero identificativo progressivo, che viene comunicato al richiedente con le modalità stabilite dall'articolo 13, comma 3, e dall'articolo 14 della legge regionale 7/2000.

2. La mera presentazione della domanda e la sua registrazione nel sistema informatico non danno diritto all'ottenimento del contributo, pur in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi prescritti.

art. 42 prenotazione delle risorse

1. Con decreto del Direttore di servizio competente sono prenotate le risorse per l'ammissione a finanziamento fino a concorrenza delle risorse di volta in volta assegnate con il Piano annuale, approvato ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 1/2016.

2. Qualora, a causa del numero delle prenotazioni precedenti, le risorse siano inferiori all'importo del contributo richiesto, la domanda resta in lista di attesa.

3. Nelle more delle determinazioni di cui al Piano annuale, gli interessati possono comunque stipulare l'atto di assegnazione ovvero il contratto di compravendita dell'alloggio per il quale hanno presentato la domanda fermo restando il disposto di cui all'articolo 41, comma 2.

art. 43 concessione del contributo

1. La Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, a seguito dell'ammissione a finanziamento verifica gli atti pervenuti e la corrispondenza degli stessi con i dati indicati nella domanda e con la documentazione acquisita d'ufficio e provvede entro novanta giorni all'emissione del provvedimento di concessione del contributo.

2. Qualora, a seguito dell'esame della documentazione, si ravvisi l'incompletezza o l'incongruenza della stessa, ovvero cause che non consentano la concessione del contributo, al richiedente è assegnato, per una sola volta, un termine perentorio di trenta giorni per presentare l'eventuale documentazione integrativa o i chiarimenti richiesti. Entro sessanta giorni dalla ricezione della documentazione integrativa, o dei chiarimenti, si provvede alla concessione del contributo, ovvero al diniego e alla conseguente archiviazione.

art. 44 documentazione per la determinazione e l'erogazione del contributo

1. Nel caso delle iniziative poste in essere dalle cooperative edilizie, entro il termine perentorio di un anno dalla data di ultimazione dei lavori il richiedente fa pervenire alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, l'atto di assegnazione in proprietà dell'alloggio.

2. Nel caso delle iniziative poste in essere dai soggetti attuatori di cui all'articolo 13, comma 1, lettere b), d) ed e), entro il termine perentorio di quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori il richiedente fa pervenire alla

Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, il contratto di compravendita dell'alloggio ovvero il contratto di locazione con patto di futura vendita. *

(* Limite temporale fissato con deliberazione della Giunta regionale 17 aprile 2020 n. 572)

3. Nei casi di locazione con patto di futura vendita, il contratto di compravendita deve essere presentato entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di stipula del contratto di locazione.

4. Entro i termini perentori di cui ai commi 1 e 2, il richiedente deve far pervenire alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 445/2000 che attesti l'avvenuto trasferimento della dimora abituale nell'alloggio oggetto di contributo e l'avvenuta richiesta al Comune della relativa residenza anagrafica.

5. I termini di cui ai commi 1, 2 e 3 possono essere prorogati per una sola volta e per un periodo non superiore ad un anno, su istanza del beneficiario motivata da cause oggettive non imputabili al medesimo.

art. 45 determinazione ed erogazione del contributo

1. La Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, controlla la documentazione presentata e la corrispondenza della stessa con i dati indicati nella domanda e nella concessione e provvede, entro novanta giorni dalla sua ricezione, alla determinazione dell'importo del contributo ovvero all'avvio della procedura di cui al comma 3.

2. Nei casi di locazione con patto di futura vendita, la determinazione e l'erogazione intervengono a seguito della presentazione del contratto di compravendita nel termine stabilito dall'articolo 44, comma 3.

3. Qualora, a seguito dell'esame della documentazione presentata, si ravvisino l'incompletezza o l'incongruenza della stessa ovvero cause che non consentano la determinazione del contributo, al richiedente è assegnato, per una sola volta, un termine perentorio di trenta giorni per presentare l'eventuale documentazione integrativa o fornire i chiarimenti richiesti. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, si provvede alla determinazione del contributo o, in mancanza di quanto richiesto, all'avvio della procedura di revoca con conseguente archiviazione della domanda.

4. Il contributo è erogato in unica soluzione mediante accreditamento sul conto corrente bancario o postale indicato dal creditore.

5. La mancata presentazione della documentazione prevista dall'articolo 44 entro i termini perentori ivi indicati comporta la revoca del contributo.

CAPO III - OBBLIGHI DEI BENEFICIARI

art. 46 obblighi dei beneficiari

1. In attuazione dell'articolo 30, comma 1 della legge regionale 1/2016, i beneficiari sono obbligati a trasferire la dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo e a richiedere al Comune la relativa residenza anagrafica entro il termine stabilito dall'articolo 44, commi 1 e 2.

2. I beneficiari sono inoltre obbligati a mantenere la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo, a non locarlo né alienarlo per un periodo di cinque anni, dalla data della determinazione del contributo.

3. Nei casi di locazione con patto di futura vendita, i beneficiari sono obbligati a mantenere la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo e a non sublocarlo fino alla data di stipula del contratto di compravendita; da tale data, e per i successivi cinque anni, i beneficiari sono tenuti a mantenere la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo, a non locarlo né alienarlo.

4. Ai fini del rispetto del termine di cui al comma 1 e dell'osservanza dei periodi di cui ai commi 2 e 3, per i soggetti emigrati all'estero per motivi di studio o lavoro sono fatti salvi i periodi di permanenza all'estero per una durata complessiva non superiore ai tre anni, fermo restando l'obbligo di non locazione e non alienazione.

5. Non rileva, ai fini del rispetto degli obblighi di residenza, il trasferimento di residenza del beneficiario avvenuto nelle more della separazione tra i coniugi o dello scioglimento della convivenza di fatto o dell'unione civile, a condizione che il trasferimento sia avvenuto nei dodici mesi precedenti o successivi a tali eventi e l'altro soggetto continui a risiedere nell'alloggio.

6. Ai fini del rispetto dell'obbligo di residenza, non rileva il trasferimento di residenza del beneficiario avvenuto in conseguenza di gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute del beneficiario stesso o dei componenti il suo nucleo familiare.

art. 47 conseguenze del mancato rispetto degli obblighi

- 1.** L'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 46, commi 1, 2 e 3 comporta la decadenza dagli incentivi e la restituzione degli importi eventualmente percepiti, maggiorati degli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.
- 2.** Nei confronti dei beneficiari che si avvalgono del disposto di cui all'articolo 46, comma 4, che non rispettino le prescrizioni ivi indicate, è disposta la decadenza con le modalità di cui al comma 1.

art. 48 successione nell'immobile

- 1.** In caso di morte del richiedente il contributo o del beneficiario, il contributo si trasferisce e viene erogato all'erede che acquisisce l'intera proprietà dell'alloggio purché in possesso, con riferimento alla data dell'istanza di subentro, dei requisiti soggettivi di cui al combinato disposto dell'articolo 17, comma 2, lettere c), e) ed e bis) e dell'articolo 38.
- 2.** Si prescinde dall'acquisizione in proprietà dell'intero alloggio in capo al subentrante in presenza di più eredi, nel caso in cui questi siano il coniuge, una delle parti dell'unione civile, il convivente di fatto e i figli.
- 3.** Il subentrante presenta alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, apposita istanza, in regola con la normativa vigente in materia di imposta di bollo, allegando la seguente documentazione, entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data del decesso:
 - a) la dichiarazione attestante il decesso del richiedente il contributo o del beneficiario;
 - b) l'atto di successione dal quale risulti l'indicazione delle quote di proprietà e dei nominativi dei soggetti intestatari delle quote stesse, in relazione all'alloggio oggetto di contributo, nonché la documentazione attestante l'avenuto trasferimento delle quote di proprietà ove richiesto;
 - c) la dichiarazione attestante la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo.
- 3 bis.** Ai fini della verifica del possesso dei requisiti indicati al comma 1, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dell'istanza di subentro il richiedente presenta la documentazione necessaria alla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente, la quale provvede all'accertamento con le modalità indicate all'articolo 22.
- 4.** Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cointestatario della domanda o del contributo.
- 5.** Entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione la Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, dispone il trasferimento del contributo. Ove non sussistano le condizioni per il subentro o non risulti rispettato il termine di cui al comma 3 l'incentivo è revocato.

art. 49 trasferimento del contributo

- 1.** In caso di trasferimento della residenza del richiedente il contributo o del beneficiario, avvenuto a seguito di divorzio o separazione legale ovvero di scioglimento dell'unione civile o della convivenza di fatto, il contributo si trasferisce e viene erogato al coniuge o ad una delle parti dell'unione civile o al convivente che continua a risiedere nell'alloggio e che ne acquisisce l'intera proprietà, purché in possesso, con riferimento all'istanza di subentro, dei requisiti soggettivi di cui al combinato disposto dell'articolo 17, comma 2, lettere c), e) ed e bis) e dell'articolo 38.
- 2.** Il subentrante presenta alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, apposita istanza, in regola con la normativa vigente in materia di imposta di bollo, allegando la seguente documentazione, entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data in cui l'evento si è verificato:
 - a) (*abrogata*);
 - b) la documentazione attestante il divorzio, la separazione legale ovvero lo scioglimento dell'unione civile o della convivenza di fatto;
 - c) l'atto di acquisizione dell'intera proprietà dell'alloggio, qualora non rilevabile dalla documentazione di cui alla lettera b);
 - d) la dichiarazione attestante la residenza anagrafica con dimora abituale nell'alloggio oggetto del contributo.
- 2 bis.** Ai fini della verifica del possesso dei requisiti indicati al comma 1, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dell'istanza di subentro il richiedente presenta la documentazione necessaria alla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi istituita presso l'Ater territorialmente competente, la quale provvede all'accertamento con le modalità indicate all'articolo 22.

3. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cointestatario della domanda o del contribuuto.

4. Entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione la Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, dispone il trasferimento del contribuuto. Ove non sussistano le condizioni per il subentro o non risulti rispettato il termine di cui al comma 2 l'incentivo è revocato.

art. 50 controlli e verifiche

1. La Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, effettua la vigilanza ed il controllo, anche a campione, nei confronti dei beneficiari, al fine di verificare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive acquisite nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 445/2000, e l'osservanza degli obblighi previsti all'articolo 46.

2. Ai fini di cui al comma 1, la Regione, o il soggetto dalla stessa a ciò delegato, acquisiscono d'ufficio le informazioni utili disponibili presso altre pubbliche amministrazioni. In tal senso, gli enti possono procedere anche sottoscrivendo con tali soggetti, o con le autorità competenti in materia di pubblica vigilanza, specifici atti d'intesa aventi ad oggetto la definizione di procedure e collaborazioni utili a migliorare l'efficienza e l'efficacia dell'azione volta all'espletamento di tali controlli.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

art. 51 norma di rinvio

1. Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari operato dal presente Regolamento si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e integrazioni intervenute successivamente alla loro emanazione.

art. 52 disposizioni transitorie

1. In sede di prima applicazione la Giunta regionale determina la data a partire dalla quale è possibile presentare ai Comuni le istanze di convenzionamento per l'avvio delle iniziative previste dal regolamento e presentare le domande di contribuuto e ne dà comunicazione mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web istituzionale della Regione.

2. In deroga alla previsione di cui all'articolo 11, comma 2, secondo periodo, le imprese di costruzione di cui all'articolo 13, comma 1, lettera d) possono presentare istanza di convenzionamento al Comune anche a lavori iniziati ovvero ultimati da non più di due anni, anche in deroga alle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli alloggi di cui ai punti da 1.2 a 1.6 dell'allegato I allo schema tipo della convenzione, allegato A al presente regolamento. La stipula della convenzione deve intervenire entro il 31 dicembre 2019.

3. Nelle more della definizione dei massimali di costo di cui all'articolo 3, comma 2, lettera e) della legge regionale 1/2016, i finanziamenti di cui all'articolo 24 sono riconosciuti in rapporto alla spesa sostenuta e rimasta effettivamente a carico delle Ater valutato il Piano economico finanziario dell'iniziativa di cui all'articolo 26, comma 2, lettera d).

art. 53 entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Schema tipo della convenzione per la realizzazione delle iniziative di costruzione, acquisto e recupero di immobili, finalizzate alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita, all'assegnazione e alla locazione in regime di edilizia convenzionata, di cui all'articolo 17 della Legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater)

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

L'anno, il giorno del mese di in (1)
davanti a me (2) sono presenti i signori:

1. (nome, cognome, domicilio o residenza), che dichiara/no di intervenire nel presente atto in nome e per conto del Comune di, codice fiscale n., come risulta (3)

2. (nome, cognome, residenza, codice fiscale), che dichiara/no di intervenire nel presente atto nella sua/loro qualità di (4) (citare anche eventuali procure o atti equipollenti) del (5)

Detti comparenti, cittadini, della cui identità personale e suddetta veste rappresentativa, io Notaio/Segretario comunale sono certo, fatta rinuncia d'accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni (6), mi richiedono di ricevere nei miei rogiti la seguente

CONVENZIONE

per la realizzazione di un'iniziativa di edilizia residenziale pubblica convenzionata, così come successivamente descritta, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia) e dell'articolo 17 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1, (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater)

PREMESSO

CHE il/la (5), d'ora in avanti denominato soggetto attuatore, ha presentato il giorno al Comune di istanza di convenzionamento per la realizzazione dell'iniziativa di acquisto/costruzione/recupero degli immobili censiti in catasto nel Comune censuario di , sezione urbana, foglio, particella, sub (eventuali riferimenti al sistema tavolare ove vigente), finalizzata alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita/all'assegnazione/alla locazione in regime di edilizia convenzionata;

CHE il soggetto attuatore è in possesso dei requisiti previsti dall'articolo (7) del regolamento di attuazione dell'articolo 17 della legge regionale 1/2016, d'ora in avanti denominato regolamento;

CHE il progetto dell'intervento è conforme alle disposizioni di legge e alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi;

CHE, in relazione al progetto dell'intervento, è stato rilasciato il permesso di costruire in data protocollo ...
... /il soggetto attuatore si impegna a presentare la segnalazione certificata di inizio attività/la denuncia di inizio attività entro i termini stabiliti dal presente atto;

CHE lo stesso soggetto attuatore ha dichiarato di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'articolo 31 della legge regionale 19/2009;

CHE con deliberazione del Consiglio comunale n. del, è stata definita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31 della legge regionale 19/2009;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente atto, le parti - nelle qualità dianzi specificate - convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Oggetto della convenzione

1. Il soggetto attuatore si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'iniziativa di edilizia convenzionata con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli. L'iniziativa verrà realizzata sui terreni/sugli edifici posti in località
....., via
....., censiti in catasto nel Comune censuario di
....., sezione urbana
....., foglio
....., particella
.....; sub (eventuali riferimenti al sistema tavolare ove vigente) di cui alle premesse.
2. Il soggetto attuatore detiene la disponibilità degli immobili in oggetto, sotto forma di diritto di proprietà/di diritto di superficie/di accordo di gestione di durata non inferiore a quella della convenzione con il proprietario (8), come risulta da allegato sub al presente atto.
3. Il soggetto attuatore garantisce la libertà degli immobili da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà del bene, se non finalizzati alla realizzazione dell'iniziativa, e dichiara di aver preso visione dei terreni destinati alla costruzione/edifici destinati al recupero/all'acquisto, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sull'onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi comprese le caratteristiche geotecniche dei terreni/statiche degli edifici, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi e quant'altro possa determinare il prezzo degli alloggi.
4. L'iniziativa ha per oggetto l'acquisto/la costruzione/il recupero di n. alloggi, contrassegnati con le lettere/i numeri da a nelle tavole progettuali/nelle planimetrie allegate sub al presente atto.

Art. 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi che il soggetto attuatore intende acquistare/costruire/recuperare corrispondono a quanto indicato nell'allegato I, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. L'intervento edilizio di recupero è classificato come ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) (ovvero) ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 4, comma 1, lettera d) (ovvero) restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 4, comma 2, lettera c) (ovvero, per le sole iniziative poste in essere dalle Ater) manutenzione straordinaria di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b) della legge regionale 19/2009, al quale sono associati lavori di ampliamento di cui all'art. 4, comma 1, lettera b) della stessa legge regionale 19/2009 (eventuale).

Art. 3

Determinazione delle componenti il prezzo degli alloggi

1. Il prezzo massimo iniziale a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) delle unità immobiliari è costituito dai seguenti addendi:
 - a) euro/mq. quale costo di costruzione, determinato secondo quanto stabilito nell'allegato II, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, alla data del e con l'eventuale applicazione degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, così come precisato all'articolo 5;
 - b) euro/mq. quale costo delle aree edificatorie/degli edifici da recuperare, pari al (massimo 50) per cento del costo di costruzione, calcolato sulla base del valore unitario definito ai sensi dell'articolo 29, comma 5 della legge regionale 19/2009 e determinato sulla base dei criteri e parametri di cui all'allegato II;
(ovvero)
 - b) euro/mq. quale costo delle aree edificatorie/degli edifici da recuperare, così come definito in occasione del trasferimento della proprietà degli immobili in questione avvenuto nel quinquennio anteriore alla data della stipula della presente convenzione, come risulta da (atto dimostrante il trasferimento della proprietà e il pagamento del relativo corrispettivo) allegato sub al presente atto;
 - c) euro/mq. quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato sulla base della deliberazione del Consiglio comunale n. del, con la quale è stata definita l'incidenza di detti oneri (9);
 - d) euro/mq. quale costo delle spese generali, di progettazione e collaudo, oneri fiscali e di finanziamento, determinato tenendo conto dei criteri e dei parametri indicati nell'allegato II.

2. Il prezzo così determinato potrà variare, con specifico atto di modifica della convenzione, in relazione a:

a) varianti al progetto originario che modifichino il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del soggetto attuatore;

b) varianti al progetto originario che modifichino la superficie complessiva (Sc) dell'intervento di una percentuale superiore al 10 per cento e comunque entro e non oltre i limiti consentiti.

In tal caso, il prezzo a metro quadrato di superficie complessiva sarà rideterminato come somma degli eventuali nuovi costi di cui alle lettere a) e c) e, in proporzione ai precedenti, quelli di cui alla lettera d) del precedente punto 1.

Art. 4

Modalità di determinazione del prezzo/costo iniziale di prima cessione degli alloggi

1. Il prezzo/costo iniziale di prima vendita/assegnazione (10) di ogni unità immobiliare è determinato moltiplicando il prezzo a metro quadrato per la superficie complessiva (Sc) dell'unità immobiliare. Esso è riferito ad un piano mediano ideale dell'edificio e potrà variare in funzione del piano, dell'esposizione, della luminosità, della veduta e della funzionalità in misura complessivamente non superiore o inferiore al 10 per cento del valore sopra indicato, con proporzione all'altezza del piano o alle altre caratteristiche e fermo restando il prezzo globale dell'edificio.

2. Il prezzo così determinato comprende ogni onere, anche imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione/assegnazione. A tale prezzo si sommano le eventuali migliorie apportate su richiesta dell'acquirente/assegnatario, regolarmente fatturate e quantificate preliminarmente in modo analitico. Tali migliorie non possono superare il prezzo/costo di cessione di cui al presente articolo di più del 10 per cento; in caso contrario verranno applicate le sanzioni di cui all'articolo 22.

3. La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su), della superficie non residenziale (Snr) e della Superficie parcheggi (Sp), come definite nell'allegato I, tenendo conto che le pertinenze non residenziali (Snr) e (Sp), esclusive e comuni, sono calcolate al 60%.

4. Per effetto di quanto sopra il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi viene determinato in euro al metro quadrato di superficie complessiva (Sc). Alla presente convenzione viene allegato sub un prospetto dal quale si evincono, per ogni alloggio e relative pertinenze, la superficie complessiva (Sc) ed i suoi componenti (Su), (Snr) e (Sp), nonché il prezzo unitario per metro quadrato ed il prezzo per alloggio/pertinenza.

Art. 5

Adeguamento dei prezzi di cessione

1. Il prezzo di prima cessione/assegnazione degli alloggi viene determinato mediante aggiornamento periodico con frequenza non inferiore al biennio, a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e fino all'ultimazione dei lavori, applicando successivamente le seguenti percentuali di deprezzamento dell'alloggio:

a) - fino al quinto anno dalla data di ultimazione dei lavori: 0 (zero) per cento;

b) - dal sesto al ventesimo anno: 1 (uno) per cento annuo;

c) - dal ventunesimo anno al termine di validità della convenzione: 0,5 (zero virgola cinque) per cento annuo.

2. Per i trasferimenti successivi alla prima cessione/assegnazione il prezzo a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione degli edifici residenziali, verificatasi tra la data di stipula degli atti di acquisto/assegnazione e di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso. La rivalutazione del prezzo di vendita viene calcolata con la seguente formula:

$$X = Y + Y (Ib - Ia) / Ia$$

dove:

- X è il prezzo a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) aggiornato;
- Y è il prezzo a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) risultante dal precedente acquisto;
- Ia è l'indice ISTAT iniziale riferito al momento dell'acquisto;
- Ib è l'indice ISTAT finale riferito al momento della vendita.

Nel caso i due indici ISTAT presi a riferimento non abbiano la stessa base la formula da assumere sarà la seguente:

$$X = Y (Ib:Ia) \times Cr$$

dove Cr è il coefficiente di raccordo fra i due indici ISTAT.

3. Il prezzo massimo di cessione come rivalutato al precedente punto è incrementato di tutti gli oneri, anche di carattere fiscale, connessi al precedente atto di trasferimento ed effettivamente sostenuti. Il prezzo può essere altresì incrementato, limitatamente alle spese effettivamente sostenute, qualora siano stati realizzati interventi di recupero ricompresi tra quelli di seguito indicati:

- a) ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge regionale 19/2009;
- b) ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), della legge regionale 19/2009;
- c) manutenzione straordinaria di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b), della legge regionale 19/2009;
- d) restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009.

La documentazione delle spese sostenute e il titolo abilitativo edilizio, ovvero l'atto ad effetto equivalente, devono essere allegati all'atto di cessione dell'immobile.

4. I trasferimenti di proprietà e le locazioni potranno avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 30 della legge regionale 1/2016 e dall'articolo 23 del regolamento.

Art. 6

Determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione annuo iniziale è quantificato, avendo come riferimento il prezzo di cessione dell'alloggio determinato a norma degli articoli 4 e 5, in misura massima pari al (*massimo tre virgola cinque*) per cento annuo del valore dell'alloggio e relative pertinenze.

2. Il canone di cui al precedente punto non potrà in ogni caso superare il 90 per cento del valore calcolabile sulla base degli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, in osservanza dell'articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

Art. 7

Revisione del canone di locazione

1. Il canone di locazione può essere oggetto di revisione, con frequenza non inferiore al biennio, in misura non superiore alla variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione intervenuta dopo la stipula della convenzione e fermo restando quanto previsto all'articolo 6, punto 2.

2. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui viene fatta richiesta al locatario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo di comunicazione avente pari valore probatorio del ricevimento.

Art. 8

Acquisto dell'immobile/Inizio e ultimazione dei lavori

1. L'Ater, in qualità di soggetto attuatore, si impegna a stipulare il contratto di acquisto/ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile a seguito di vendita giudiziaria, in relazione all'immobile descritto all'articolo 1, entro il termine di un anno da oggi/non oltre un anno dall'ultimazione dei lavori attualmente in corso a cura della parte alienante, come stabilito dall'articolo 11, comma 1, del regolamento.

(ovvero)

1. Il soggetto attuatore si impegna a dare inizio ai lavori entro il termine di giorni da oggi e ad ultimarli entro il termine all'uopo fissato nel titolo abilitativo edilizio/dalla legge regionale 19/2009.

2. Il Comune potrà concedere proroga alle date di inizio e di ultimazione dei lavori, come previsto dall'articolo 11, comma 4, del regolamento, sulla base di apposita relazione del Direttore dei lavori e su istanza del soggetto attuatore, motivata da cause oggettive non imputabili al medesimo quali, ad esempio, avversità meteo-climatiche, scioperi del personale, esaurimento di aree di discarica o cave di inerti, ritrovamento di reperti di interesse archeologico (*altre cause da specificare*).

3. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire in proprio i lavori oggetto dell'iniziativa, fatta salva la facoltà di avvalersi di altre imprese, qualificate e classificate secondo la legislazione vigente, in misura non superiore al trenta per cento del costo dei lavori della categoria prevalente, ovvero per la realizzazione di opere scorporabili di natura specialistica. Il Comune, a conclusione dei lavori, verifica il rispetto di tale previsione e ne dà atto in sede di rilascio della dichiarazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 10. *(nel caso in cui il soggetto attuatore sia un'impresa di costruzioni)*

Art. 9 Agibilità degli immobili

1. L'agibilità ai fini abitativi degli alloggi realizzati sarà attestata secondo quanto disposto dall'articolo 27 della Legge regionale 19/2009.
2. Il Direttore dei lavori attesterà la sussistenza dei requisiti di agibilità degli immobili nella dichiarazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 10 *(per gli interventi di costruzione e recupero)* *(ovvero)*
2. L'Ater dichiara che l'immobile oggetto dell'acquisto è in possesso dei requisiti di agibilità/si impegna a raggiungere i requisiti di agibilità, per tutte le unità immobiliari interessate, prima della stipulazione dei contratti di locazione degli alloggi *(per le iniziative di solo acquisto)*.

Art. 10 Verifiche e controlli

1. Il Direttore dei lavori, nell'esercizio delle sue attribuzioni, effettuerà la verifica di corrispondenza dell'iniziativa alle prescrizioni della presente convenzione e del progetto e relazionerà al Comune ogni qual volta lo stesso lo richieda e comunque alla finitura del rustico e a iniziativa ultimata.
2. A conclusione dell'intervento edilizio, il Direttore dei lavori redigerà la dichiarazione di regolare esecuzione, secondo lo schema approvato dalla Regione, corredata dalla planimetria degli immobili e dal prospetto finale dal quale risulteranno, per ogni alloggio, la superficie complessiva (Sc) e le sue componenti superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie parcheggi (Sp), il prezzo unitario per metro quadrato, il prezzo complessivo con l'evidenza delle eventuali variazioni consentite dagli articoli 4 e 5 e il prezzo effettivo praticato, come definiti dalla convenzione. La dichiarazione, la planimetria e il prospetto saranno verificati dal Comune, anche ai fini del rispetto delle previsioni di cui agli articoli 12 e 15, comma 3, del regolamento, e trasmessi alla Regione entro i successivi trenta giorni. *(per le iniziative di costruzione o recupero)* *(ovvero)*
2. L'Ater si impegna a fornire al Comune, assieme all'atto di acquisizione in proprietà degli immobili oggetto dell'iniziativa di acquisto, la planimetria degli immobili e il prospetto finale dal quale risulteranno, per ogni alloggio, la superficie complessiva (Sc) e le sue componenti superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie parcheggi (Sp), il prezzo unitario per metro quadrato, il prezzo complessivo con l'evidenza delle eventuali variazioni consentite dagli articoli 4 e 5 e il prezzo effettivo praticato, come definiti dalla convenzione. L'atto di acquisizione della proprietà, la planimetria e il prospetto saranno verificati dal Comune, anche ai fini del rispetto delle previsioni di cui all'articolo 12 del regolamento, e trasmessi alla Regione entro i successivi trenta giorni. *(per le iniziative di solo acquisto)*
3. Il Comune provvede agli accertamenti sull'esatto adempimento della convenzione e vigila sulla regolare esecuzione dell'intervento e sulla corretta e tempestiva realizzazione dell'iniziativa; in caso di irregolarità o ritardi, interverrà prontamente presso il soggetto attuatore e ne darà notizia alla struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale.

Art. 11 Modalità di individuazione degli acquirenti/dei locatari/degli assegnatari

1. Ai fini della scelta degli acquirenti/dei locatari degli alloggi, il soggetto attuatore pubblicherà apposito avviso all'albo del Comune per una durata non inferiore a sessanta giorni, dopo l'acquisizione della proprietà dell'immobile *(per le iniziative di solo acquisto)* / dopo la finitura del rustico *(per le iniziative di costruzione e recupero)*. *(eventuale)* Qualora l'iniziativa sia coerente con le determinazioni assunte dalla Regione con il

Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 1/2016, l'avviso indicherà la facoltà, per gli acquirenti o assegnatari, di richiedere gli incentivi previsti dall'articolo 36 del regolamento.

2. L'avviso sarà reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio e nelle sedi di decentramento del Comune ove hanno sede gli alloggi oggetto dell'avviso, negli uffici dell'Ater e nei siti web istituzionali del Comune, della Regione e dell'Ater. I contenuti dell'avviso saranno preventivamente approvati dal Comune.

3. Il soggetto attuatore renderà disponibile copia dell'avviso allo Sportello risposta casa di cui all'articolo 7 della legge regionale 1/2016 in relazione al territorio ove si realizza l'iniziativa, comunicando altresì i dati relativi alla disponibilità degli alloggi.

(ovvero)

1. La cooperativa edilizia di abitazione allegata sub alla presente convenzione l'elenco dei soci prenotari degli alloggi e l'elenco dei soci di riserva in ordine di priorità, in numero non inferiore al 50% di quello dei prenotari, per le eventuali sostituzioni che si rendessero necessarie. In caso di rinuncia da parte dei soci prenotari o di riserva è consentita la loro sostituzione con altri soci della cooperativa in possesso dei requisiti soggettivi prescritti alla data della richiesta di assegnazione degli alloggi.

Art. 12

Criteria per l'individuazione degli acquirenti/dei locatari/degli assegnatari

1. Gli aspiranti acquirenti/locatari/assegnatari degli alloggi devono possedere i requisiti soggettivi prescritti dall'articolo 29 della legge regionale 1/2016 e dall'articolo 17 del regolamento, con riferimento alla data indicata all'articolo 19 del regolamento.

2. Ai fini della formulazione della graduatoria tra i potenziali locatari degli alloggi le cui domande pervengano entro i termini di pubblicazione dell'avviso, l'avviso medesimo darà notizia delle priorità a favore dei soggetti indicati all'articolo 18, comma 2 del regolamento e delle ulteriori priorità per le seguenti categorie:

. *(eventuale)*.

(solo per i casi di locazione degli alloggi realizzati dalle Ater)

3. L'ordine di priorità/i punteggi attribuiti ai fini della formulazione della graduatoria è/sono il/i seguente/i:

.

(solo per i casi di locazione degli alloggi realizzati dalle Ater)

2/4. Qualora, dopo la scadenza del periodo di pubblicazione dell'avviso, dovessero pervenire al soggetto attuatore ulteriori domande per gli alloggi rimasti disponibili, si procederà alla loro attribuzione in base all'ordine cronologico di ricezione.

Art. 13

Presentazione delle domande degli acquirenti e dei locatari

1. Gli aspiranti acquirenti/locatari/assegnatari presenteranno la domanda di attribuzione dell'alloggio al soggetto attuatore, allegando la documentazione indicata nell'avviso, attestante la composizione del nucleo familiare, i requisiti soggettivi e le condizioni di debolezza sociale ed economica di cui agli articoli 17 e 18 del regolamento *(eventuale)* nonché gli ulteriori requisiti previsti per coloro i quali intendono richiedere i contributi destinati agli acquirenti o assegnatari degli alloggi, di cui agli articoli 36 e 38 del regolamento stesso.

2. I titolari della domanda, in forma singola o associata, dovranno risultare gli unici proprietari o locatari dell'alloggio oggetto dell'iniziativa.

3. Non è consentito presentare più di una domanda di attribuzione di alloggio per ciascun avviso.

Art. 14

Accertamento dei requisiti dei destinatari finali

1. Il soggetto attuatore trasmetterà le domande degli aspiranti acquirenti/locatari/assegnatari e la relativa documentazione alla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 42 della legge regionale 1/2016, costituita presso l'Ater di, ai fini della verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi

previsti in relazione alle domande pervenute e della formulazione della graduatoria tra i potenziali destinatari finali.

2. Dei lavori della Commissione sarà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al soggetto attuatore, al Comune sede dell'iniziativa e alla Regione entro i successivi trenta giorni.

Art. 15

Stipulazione dei contratti di compravendita o di locazione/degli atti di assegnazione (10)

1. La stipulazione dei contratti di compravendita o di locazione/degli atti di assegnazione è consentita dopo l'ultimazione dei lavori e l'ottenimento del certificato di agibilità o il formarsi del silenzio assenso, a seguito del rilascio del verbale di accertamento dei requisiti soggettivi degli acquirenti/assegnatari/locatari da parte della Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi, sulla base delle bozze di contratto approvate dal Comune.

2. I contratti di locazione sono stipulati in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

3. Ove il rapporto locativo, per effetto di proroghe e rinnovi, si protragga oltre dieci anni dalla data di prima stipula, si procede al riaccertamento dei requisiti soggettivi, con riferimento alla data di scadenza del decennio; in caso di superamento del limite massimo ISEE di cui all'articolo 17, comma 2, lettera d) del regolamento, si procede ad una seconda valutazione sulla base dell'indicatore posseduto nel corso dell'anno successivo. In assenza dei requisiti, è disposta la risoluzione del contratto di locazione.

4. Il contratto stabilisce i termini per la consegna degli alloggi agli acquirenti/locatari/assegnatari e le penali per ogni giorno di ritardo, nella misura:

a) dell'uno per mille del prezzo, fino ad un massimo del dieci per cento, per ogni singolo alloggio, in caso di acquisto o assegnazione;

b) dello zero virgola cinque del prezzo, fino ad un massimo del cinque per cento, per ogni singolo alloggio, in caso di locazione.

5. Qualora l'alloggio locato con patto di futura vendita sia oggetto di acquisto da parte del locatario nel termine massimo di cinque anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione, il prezzo finale dell'alloggio è decurtato di un importo pari al (*minimo venti*) per cento dell'ammontare dei canoni di locazione versati, in conformità alle previsioni dell'articolo 23, comma 4, del regolamento.

Art. 16

Obblighi degli acquirenti/dei locatari/degli assegnatari

1. Gli acquirenti/assegnatari/locatari sono tenuti a destinare gli alloggi oggetto della convenzione a prima casa di abitazione del proprio nucleo familiare, eleggendovi la dimora abituale e la residenza anagrafica.

2. Negli atti di compravendita/assegnazione/locazione degli alloggi saranno inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente/assegnatario/locatario dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le norme in materia di edilizia residenziale pubblica.

3. L'Ater si impegna a mantenere la destinazione locativa, in regime di edilizia convenzionata, degli alloggi oggetto della convenzione per l'intera durata della stessa.

4. I locatari degli alloggi realizzati dalle Ater, oggetto degli incentivi previsti dall'articolo 24 del regolamento, devono rispettare gli obblighi stabiliti dall'articolo 30 della Legge regionale 1/2016 e dall'articolo 31 del regolamento medesimo. Il mancato rispetto degli obblighi comporta l'applicazione dell'articolo 31 della legge regionale 1/2016 e dell'articolo 32 del regolamento.

(*ovvero*)

4. Gli acquirenti/assegnatari/locatari degli alloggi e beneficiari degli incentivi previsti dall'articolo 36 del regolamento devono rispettare gli obblighi stabiliti dall'articolo 30 della legge regionale 1/2016 e dall'articolo 46 del regolamento medesimo. Il mancato rispetto degli obblighi comporta l'applicazione dell'articolo 31 della legge regionale 1/2016 e dell'articolo 47 del regolamento.

5. (*Eventuali ulteriori obblighi o vincoli convenzionali*)

Art. 17

Successione o trasferimento dell'immobile

1. Nei casi di successione nell'immobile, a seguito del decesso del proprietario/assegnatario/locatario o di uno o entrambi i cointestatari, per il trasferimento dei contratti di locazione/degli incentivi trovano applicazione l'articolo 32 della legge regionale 1/2016 e l'articolo 33/48 del regolamento.
2. Nei casi di separazione che coinvolgano il proprietario/assegnatario/locatario o i cointestatari, in quanto coniugi, conviventi di fatto o parti di un'unione civile, per il trasferimento dei contratti di locazione/degli incentivi trovano applicazione l'articolo 33 della legge regionale 1/2016 e l'articolo 34/49 del regolamento.

Art. 18

Vigilanza sul rispetto degli obblighi

1. Il Comune provvede al monitoraggio costante del rispetto degli obblighi posti dalla presente convenzione da parte degli acquirenti/assegnatari/locatari degli alloggi, segnalando alla Regione, o al soggetto dalla stessa a ciò delegato, ogni eventuale infrazione che interessi i soggetti beneficiari di incentivi, per l'adozione degli atti di competenza.
2. Per i controlli, il Comune acquisisce d'ufficio le informazioni utili disponibili presso altre pubbliche amministrazioni e può procedere anche sottoscrivendo con tali soggetti, o con le autorità competenti in materia di pubblica vigilanza, specifici atti d'intesa aventi ad oggetto la definizione di procedure e collaborazioni utili a migliorare l'efficienza e l'efficacia dell'azione volta all'espletamento di tali verifiche.

Art. 19

Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha una durata di validità di anni (*non inferiore a venti e non superiore a trenta*) a decorrere dalla data di sottoscrizione, mentre gli obblighi derivanti dalla liquidazione degli incentivi per l'edilizia convenzionata sono regolati dalla normativa regionale vigente in materia e dalle disposizioni contenute nei provvedimenti di liquidazione del contributo.
2. La presente convenzione sarà trascritta, a norma e per gli effetti dell'articolo 2643 e seguenti del Codice Civile, alla Conservatoria dei Registri immobiliari/Ufficio Tavolare di , a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore.
3. Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione interessano, oltre al soggetto attuatore, i successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili, nonché – per quanto applicabili – i locatari degli stessi.

Art. 20

Recesso e modifica della convenzione

1. Il soggetto attuatore può recedere dalla convenzione prima dell'inizio dei lavori, ovvero svincolare dalla convenzione gli alloggi rimasti invenduti o non locati dopo un anno dall'affissione all'albo pretorio dell'avviso di cui all'articolo 11, previo versamento del contributo pro quota – ove previsto - di cui agli articoli 29 e seguenti della legge regionale 19/2009. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune, il quale provvede al recupero del contributo suddetto; ad incasso avvenuto il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso presso i pubblici registri immobiliari, a spese del soggetto attuatore, e ne dà notizia alla Regione.
2. Il contenuto della convenzione può essere oggetto di successivi atti aggiuntivi di modifica e integrazione non in contrasto con le previsioni della convenzione tipo di cui all'articolo 3 del regolamento.
3. In deroga alle previsioni della presente convenzione e a quanto indicato al punto 2, il regime vincolistico degli immobili realizzati può essere oggetto di successiva modifica dopo cinque anni dall'ottenimento del certificato di agibilità o dal formarsi del silenzio assenso. Nel caso in cui la deroga comporti l'anticipata eliminazione dei vincoli, il Comune richiederà un corrispettivo quantificato in misura pari alla metà del valore catastale, diviso per la durata originale della convenzione e moltiplicato per la durata residua; le durate saranno definite in numero di giorni (*solo per iniziative poste in essere da soggetti diversi dalle Ater*)

Art. 21

Notifica della convenzione e comunicazioni

1. Il presente atto e gli eventuali atti aggiuntivi di modifica e integrazione saranno notificati alla Regione, a cura del Comune, entro trenta giorni dalla data di registrazione, in copia conforme all'originale corredata da tutti gli allegati.
2. Il Comune si impegna altresì a informare la Regione, entro trenta giorni dal ricevimento delle relative comunicazioni, dell'avvenuto inizio dei lavori, della finitura del rustico, dell'eventuale rilascio di proroghe dei termini fissati per la realizzazione dell'iniziativa e dell'ultimazione dei lavori, nonché a trasmettere nel medesimo termine la dichiarazione di regolare esecuzione e gli altri atti previsti dal regolamento.

Art. 22

Sanzioni

1. I patti che stabiliscono prezzi e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.
2. Ove il Comune accerti delle violazioni alle norme contrattuali, non riconducibili alle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo edilizio, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento del contributo di cui all'articolo 29 della legge regionale 19/2009 maggiorato degli interessi di mora calcolati nella misura del per cento annuo, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dai patti convenzionali.

Art. 23

Garanzie

1. Nell'ipotesi di esecuzione diretta, anche parziale, delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, lo stesso sarà tenuto a fornire congrua garanzia finanziaria, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, corrispondente al costo convenzionalmente stabilito per le opere da realizzare (9).

Art. 24

Regime fiscale

1. Alla presente Convenzione si applica il trattamento tributario previsto dall'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 (Disciplina delle agevolazioni tributarie), nonché quella prevista dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), e ogni altra agevolazione fiscale in materia di edilizia residenziale pubblica.

Art. 25

Altri vincoli

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa richiamo alle norme contenute nella legge regionale 19/2009, nella legge regionale 1/2016 e nel regolamento.

Art. 26

Foro competente

1. In caso di controversie sull'applicazione della presente convenzione sarà adito il foro di

NOTE

In linea generale, si ricorda che il testo della convenzione dovrà essere adattato alle tipologie del soggetto attuatore (impresa di costruzione, cooperativa edilizia di abitazione, Ater, Azienda pubblica di servizi alla persona, ente per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche), dell'iniziativa posta in essere (costruzione, acquisto o recupero) e della destinazione degli alloggi realizzati (vendita, assegnazione, locazione, locazione con patto di

futura vendita).

- (1) Specificare la località, la via ed il numero civico dei locali ove si stipula la convenzione.
- (2) Specificare il titolo dell'ufficiale rogante.
- (3) Specificare il titolo in base al quale partecipa alla stipula (p.e. Sindaco, Assessore delegato, Funzionario delegato) e citare l'atto che costituisce il titolo.
- (4) Specificare il titolo in base al quale partecipa alla stipula (p.e. Amministratore dell'impresa, Presidente della Cooperativa, Direttore generale dell'Ater, etc) e citare l'iscrizione alla CCIAA o equivalente.
- (5) Indicare i dati del soggetto attuatore.
- (6) Ove ritenuto opportuno.
- (7) Specificare l'articolo del Regolamento riguardante i requisiti del soggetto attuatore (art. 14 per le cooperative edilizie di abitazione, art. 15 per le imprese di costruzione, art. 16 per gli enti privati con finalità civiche e solidaristiche)
- (8) Per gli interventi di costruzione e recupero, le Ater devono avere la disponibilità degli immobili interessati alla data di sottoscrizione della convenzione, sotto forma di diritto di proprietà ovvero di diritto di superficie, o di accordo di gestione con l'ente pubblico proprietario, di durata non inferiore a quella della convenzione; gli altri soggetti attuatori devono avere la piena proprietà delle aree sulle quali sarà costruito l'immobile ovvero degli edifici da recuperare alla data di sottoscrizione della convenzione (articolo 11 del regolamento).
- (9) Nel caso il soggetto attuatore realizzi direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione, la convenzione riporterà anche le modalità e le garanzie prestate, facendo riferimento ai progetti delle opere. Nel caso di interventi realizzati in attuazione di strumenti di pianificazione di livello subordinato, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le relative garanzie, nonché la cessione delle aree saranno regolate da apposite, separate, convenzioni preliminari al rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero all'avvio dei lavori per i quali non è previsto il rilascio del titolo.
- (10) I termini rispettivamente di «costo» (al posto di prezzo) ed «assegnazione» (al posto di cessione) si riferiscono al caso in cui il soggetto attuatore sia una cooperativa edilizia di abitazione.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI

1. Costruzione

1.1. Gli alloggi non devono possedere caratteristiche di lusso, di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 27 agosto 1969, n. 218.

1.2. *(soppresso)*

1.3. Altezza netta degli alloggi e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70, fatte salve eventuali diverse altezze previste dai regolamenti edilizi o da altre normative tecniche.

1.4. Superficie utile abitativa (Su) dei singoli alloggi non superiore a 95 metri quadrati; quando il nucleo familiare prenotatario dell'alloggio è composto da più di cinque membri è consentito l'aumento di 10 mq. di superficie (Su) per ogni componente oltre i cinque.

1.5. Superficie non residenziale (Snr) complessiva non superiore al 45% della superficie utile (Su) complessiva, in relazione ai valori totali dell'organismo abitativo.

1.6. Superficie parcheggi (Sp) complessiva non superiore al 45% della superficie utile (Su) complessiva, in relazione ai valori totali dell'organismo abitativo. È ammessa deroga al suddetto limite percentuale in presenza di organismi abitativi composti in maggioranza da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq.

1.7. Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva (Sc) valgono le seguenti definizioni:

a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, sia perimetrali che interne, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne dell'alloggio, di porticati, logge, terrazze, balconi, cantine e soffitte;

b) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali scale interne dell'alloggio, di porticati, logge, terrazze, balconi, cantine e soffitte - e di quelle comuni di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto delle murature, sia perimetrali che interne, e dei pilastri; le superfici di pertinenza dell'organismo abitativo si misurano nella loro proiezione orizzontale e si calcolano una sola volta;

c) superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra;

d) superficie complessiva - si intende la somma della Su (Superficie utile abitabile) e del 60% della Snr (Superficie non residenziale) e Sp (Superficie parcheggi) secondo la seguente formula:

$$Sc = Su + (Snr + Sp) \times 0,6$$

1.8. Nella progettazione e nella realizzazione delle opere edilizie e degli impianti sono obiettivi prioritari la riduzione dei costi di costruzione ed il miglioramento della qualità del prodotto edilizio, anche attraverso il conseguimento di un adeguato livello prestazionale energetico.

1.9. Gli Uffici tecnici comunali provvedono alle verifiche sul rispetto delle caratteristiche tipologiche ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto; a tal fine, il progetto edilizio è corredato da una apposita relazione tecnica ove, per ciascuno degli elementi costruttivi, i progettisti indicano le soluzioni tecniche adottate.

2. Recupero

Valgono le definizioni di cui al precedente punto 1. – Costruzione, ad esclusione dei punti da 1.2. a 1.6.

3. Acquisto

Valgono le definizioni di cui al precedente punto 1. – Costruzione, ad esclusione dei punti da 1.2. a 1.6.

ALLEGATO II

CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Costo di costruzione

Il costo di costruzione, rapportato conclusivamente al costo unitario per metro quadrato di superficie complessiva (SC), deriva dagli elaborati tecnici - che pertanto devono essere il più possibile completi ed esaustivi, tanto da far individuare con esattezza ogni previsione progettuale anche di dettaglio - e di stima del costo, quali i computi metrici e relativi preventivi di spesa.

Trattandosi del principale addendo del prezzo dell'alloggio, gli elaborati di computo metrico e del preventivo di spesa, che potranno essere anche costituiti da un unico documento, costituiscono l'elemento essenziale per una conoscenza del prodotto in fase progettuale ed un controllo di più facile verifica dell'alloggio costruito.

La congruità dei costi di preventivo dovrà tenere conto delle situazioni oggettive del singolo intervento costruttivo in relazione ai vari fattori di costo quali, ad esempio, le caratteristiche geomorfologiche e geotecniche dei terreni, la maggiore o minore difficoltà di organizzazione del cantiere, le caratteristiche obiettive delle tecnologie e dei materiali usati nella costruzione, i costi differenziati per l'eventuale occupazione di aree pubbliche, i costi differenziati per lo smaltimento o deposito di materiali derivanti da scavi e demolizioni, i costi differenziati derivanti da obiettive situazioni climatiche che richiedano organizzazione di cantiere e tipologie costruttive peculiari, etc.

Nella determinazione dei costi unitari si terrà conto anche di quelli che normalmente vengono denominati come spese generali ed utile di impresa, intendendosi nel primo caso (spese generali) quella quota di spesa di funzionamento e gestione dell'impresa (in senso lato, qualora il concessionario non sia un'impresa edile) quali, ad esempio, le spese per l'attività amministrativa, gli oneri fissi e di organizzazione generale, etc. Nel secondo caso (utile di impresa) si tratta dell'utile di impresa industriale, ossia il corrispettivo per l'attività - in parte aleatoria - dell'imprenditore che organizza la componente lavoro e quella capitale per addivenire al raggiungimento del risultato.

Quale criterio ed utile riferimento parametrico nella determinazione della quota di spese generali e di utile d'impresa si richiama il caso delle opere pubbliche, al cui ambito va fatto riferimento per la determinazione dei relativi valori quali limiti massimi non superabili nell'edilizia convenzionata, posto che gli oneri burocratico-amministrativi e gestionali per la realizzazione di un'opera privata sono tipicamente inferiori a quelli di un'opera pubblica e che normalmente il privato può spuntare prezzi ed utili di impresa inferiori.

Ove l'iniziativa sia posta in essere direttamente da un'impresa costruttrice, la quota di spese generali va ulteriormente ridotta in quanto parzialmente sovrapposta alle spese generali di cui al punto 3.1., lettera a).

Ai fini della massima trasparenza nella determinazione del costo, le quote percentuali devono essere specificate esplicitamente affinché possano essere obiettivamente valutate anche laddove, per semplicità di elaborazione, siano ricomprese nei singoli prezzi unitari.

2. Costo delle aree e degli immobili interessati dall'iniziativa

I criteri assunti tengono conto delle situazioni di mercato che regolano i prezzi delle aree e degli immobili interessati dall'iniziativa, che risentono di una molteplicità di fattori variabili nei luoghi e nel tempo, sostanzialmente riconducibili a tre fattori:

2.1. dimensione demografica del Comune e caratteristiche orografiche, ritenendo che induttivamente nei grossi centri le (sempre più ridotte) aree a suscettività edificatoria abbiano un prezzo maggiore dei centri minori. A ciò devono aggiungersi i Comuni ove la situazione alloggiativa rappresenta un forte deficit tanto da essere stati classificati come Comuni ad alta tensione abitativa. Ad essi devono aggiungersi i Comuni interamente montani di cui all'articolo 2 della legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia), dove le poche aree pianeggianti e/o geologicamente costruibili raggiungono prezzi elevati;

2.2. densità della suscettività edificatoria, risultando che - di norma - le aree ad alta, o comunque maggiore densità fondiaria determinata dal rapporto superficie fondiaria disponibile/volume edificabile, costituisce elemento

valutato positivamente;

2.3. valutazione della posizione, ritenendo che le aree centrali, urbanizzate e ben dotate di servizi pubblici e generali, siano di maggior pregio rispetto alle aree periferiche e ritenendo perciò di poter riferire tali situazioni all'azzonamento derivante dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Il calcolo del costo deriva quindi dalla somma delle tre componenti sopra evidenziate, secondo i seguenti parametri rapportati al costo di costruzione:

a) - Classi di comuni

a.1) comuni capoluogo di provincia, Comuni ad alta tensione abitativa, Comuni con popolazione residente all'ultimo censimento superiore ai 10.000 abitanti e Comuni interamente montani ex art. 2 L.R. 33/2002): 25 per cento;

a.2) altri Comuni: 10 per cento.

b) - Indice di densità fondiaria progettuale

b.1) densità > 3 mc/mq: 12 per cento;

b.2) densità >1 <3 mc/mq: 8 per cento;

b.3) densità <1 mc/mq: 6 per cento.

c) - Zone omogenee

c.1) zona omogenea A (centro storico): 13 per cento;

c.2) zona omogenea B (di completamento): 8 per cento;

c.3) zona omogenea C (di espansione): 4 per cento.

La somma delle percentuali delle tre voci non può superare il limite del 50 per cento del costo di costruzione

3. Spese generali, di progettazione e collaudo, oneri fiscali e di finanziamento

3.1. Spese generali

Si intendono quelle spese che, non potendosi riferire direttamente al costo di costruzione perché non strettamente legate al cantiere ed alla sua organizzazione né all'onere dell'impresa costruttrice, costituiscono un costo aggiuntivo derivante dalla commercializzazione del bene prodotto (alloggio), nonché da tutte quelle attività poste in essere dal rapporto convenzionale e che sono più onerose per i programmi convenzionati.

A mero titolo esemplificativo, si ritiene di elencare le principali voci di spesa:

a) contatti con le pubbliche Amministrazioni per la definizione della convenzione e dei diversi contenuti da dare al progetto, che ha definizione maggiore rispetto ai progetti edilizi non convenzionati, e delle spese conseguenti alla predisposizione della documentazione nonché della verifica dei requisiti dei destinatari finali da parte della Commissione istituita presso l'Ater;

b) spese di commercializzazione degli alloggi, comprendenti avvisi a pagamento pubblicati sugli organi di stampa ovvero altre forme di pubblicità, ovvero, ancora, affidamento della commercializzazione a soggetti specializzati;

c) spese non imputabili direttamente al costo di costruzione perché costituiscono normalmente oneri che non rientrano nell'appalto e, per analogia, nel corrispettivo riconosciuto all'impresa costruttrice, quali, ad esempio, oneri fidejussori, spese di allacciamento ai pubblici servizi, di accatastamento e frazionamento immobiliare.

Nel complesso tali spese generali saranno assunte nella determinazione del prezzo in forma percentuale forfettizzata risultando difficile valutare l'incidenza di tali oneri in relazione a situazioni diverse tra loro (entità dell'iniziativa, situazione di mercato contingente, esperienza dell'operatore), per un valore percentuale sul costo di costruzione non superiore al 10%.

3.2. Spese di progettazione

Si intendono tutte le spese attinenti alla progettazione ed alla realizzazione dell'iniziativa, di seguito indicate:

a) rilievo topografico o architettonico delle aree o degli immobili;

b) spese per le terebrazioni del sito ovvero altre prove geotecniche atte a conoscere le caratteristiche delle aree, comprese eventuali ricerche archeologiche;

- c) relazione geologica e/o geotecnica preliminare alla progettazione delle fondazioni;
- d) progettazione dell'organismo abitativo secondo i vari livelli di approfondimento (progetto preliminare o di massima, progetto definitivo o architettonico, progetto esecutivo completo di calcoli delle strutture, degli impianti tecnologici, ecc.);
- e) direzione dei lavori (da non confondersi con la direzione del cantiere che è onere ricompreso nel costo di costruzione);
- f) collaudo dei lavori o forma equipollente, comprendente anche il collaudo delle strutture ove necessario e le eventuali certificazioni richieste dal Comune secondo la convenzione.

L'entità di tali spese è da porre in rapporto alle diverse caratteristiche dell'iniziativa. E' evidente, per esempio, che un intervento in un sito ove si presume la possibile sussistenza di reperti archeologici comporta un onere affatto particolare e di varia grandezza che non è possibile predeterminare, e ciò a prescindere dagli eventuali oneri costruttivi aggiuntivi che vanno a far parte del costo di costruzione; è del pari evidente che le percentuali previste dalle tariffe professionali per i progetti o la direzione dei lavori tengano in conto dell'entità della spesa prevista per la realizzazione delle opere. Il criterio più ovvio cui potersi riferire sarebbe quello di prospettare le spese suffragate da fatture e/o riscontri di conformità alle tariffe professionali che regolano le singole prestazioni. Se tale criterio può essere abbastanza facilmente assunto a consuntivo, risulta difficilmente applicabile in sede di determinazione preventiva del prezzo.

Si ammette quindi una spesa compresa tra un minimo del 9 e un massimo del 18 per cento del costo di costruzione.

3.3. Oneri fiscali e di finanziamento

Gli oneri fiscali vanno riconosciuti nella misura di legge (I.V.A., tasse di registro, ecc.).

Gli oneri di finanziamento si riferiscono sostanzialmente agli oneri di carattere finanziario cui deve far fronte il soggetto attuatore, supponendo debba ricorrere al sistema creditizio per soddisfare le spese di acquisizione degli immobili, delle spese generali e del costo di costruzione, man mano che le stesse maturano; fermo restando che l'onere può essere riconosciuto anche in caso di autofinanziamento, ritenendo che il capitale debba essere comunque remunerato.

Il criterio da assumere nella quantificazione di tali oneri è quello di riferirsi ad un cronoprogramma dei lavori rapportato all'avanzamento della spesa, tenendo conto anche dei possibili apporti di finanziamento o prefinanziamento derivanti dai futuri acquirenti/assegnatari degli alloggi.