

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la propria deliberazione n. 174 del 7 febbraio 2005 avente ad oggetto "Orientamenti propedeutici al Programma di edilizia agevolata alloggi per l'affitto e la prima casa di proprietà";
- la propria deliberazione n. 159 del 13 febbraio 2006 avente ad oggetto: "Proposta all'Assemblea Legislativa regionale: Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" adottata dall'Assemblea Legislativa con proprio atto n. 47 del 22 febbraio 2006;
- la propria deliberazione n. 946 del 3 luglio 2006 avente ad oggetto "L.R. n. 24/2001 - Approvazione bando per l'attuazione del programma relativo alla realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006";
- la propria deliberazione n. 1619 del 21 novembre 2006 avente ad oggetto "Deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 - proroga termine presentazione domande e integrazioni";
- la propria deliberazione n. 269 del 5 marzo 2007 avente ad oggetto "Deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 - proroga termine presentazione domande";
- n. 868 del 11 giugno 2007 avente ad oggetto "deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 - proroga termine presentazione domande";
- la propria deliberazione n. 130 del 4 febbraio 2008 avente ad oggetto "Programma di edilizia agevolata "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" appro-

vato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 47/06. Specificazioni sul nucleo di valutazione di cui alla delibera di G.R. n. 946/06 e sulla procedura di formulazione della graduatoria;

- la propria deliberazione n. 1027 del 7 luglio 2008 avente ad oggetto: "L.R. n. 24/01. Programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà. Approvazione graduatoria proposte di intervento, localizzazione interventi e determinazione contributi";

Considerato che la suddetta deliberazione n. 946/2006 e successive modificazioni, rinvia ad un successivo provvedimento la disciplina delle procedure tecnico - amministrative e finanziarie per la gestione del programma suddetto e la definizione di requisiti soggettivi dei beneficiari e delle relative modulistiche;

Ritenuto di approvare, in attuazione della citata deliberazione 946/06 e successive modificazioni, l'Allegato A, parte integrante della presente deliberazione, che contiene le procedure e la definizione dei requisiti soggettivi per la gestione del programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà;

Ritenuto di stabilire:

- che non costituisce causa di revoca del finanziamento il superamento, in sede di progettazione o di realizzazione dell'intervento, di non più di 6 punti percentuali della percentuale massima di superficie non residenziale (SNR) sulla superficie utile (SU) fissata al punto 4) del capoverso 5.c.2. dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 per gli interventi di nuova costruzione, fermo restando che l'intervento è finanziato entro il limite percentuale di incidenza della superficie non residenziale (SNR) sulla superficie utile (SU) riportato nel sopracitato punto 4). Pertanto la superficie non residenziale (SNR) complessiva relativa all'insieme degli alloggi aventi singolarmente una superficie utile (SU) superiore a 50 mq. non può eccedere il 66% della loro superficie utile (SU) e la superficie non residenziale (SNR complessiva, escluso garage o posto auto, relativa all'insieme degli alloggi aventi singolarmente una superficie utile (SU) fino a 50 mq. non può eccedere il 46% della loro super-

ficie utile (SU). Alle residenze collettive si applicano le percentuali di incremento previste per gli alloggi aventi una superficie utile (SU) superiore a 50 mq.;

- che la superficie non residenziale complessiva aggiuntiva derivante dall'applicazione delle suddette percentuali può essere ripartita anche in misura proporzionale alle superfici utili dei singoli alloggi a condizione che in nessun alloggio con superficie utile superiore a 50 mq. la superficie non residenziale ad esso attribuita superi il 70% della sua superficie utile e in nessun alloggio con SU fino a 50 mq. la superficie non residenziale ad esso attribuita, escluso garage o posto auto, superi il 50% della sua superficie utile;
- che, fermo restando la superficie utile ammessa a finanziamento e l'ammontare del finanziamento stesso, il numero degli alloggi può variare rispetto a quello indicato nella domanda, nella misura massima del + 10% con arrotondamento, ove necessario, all'unità superiore;

Ritenuto inoltre di stabilire che con successivo atto dirigenziale della struttura regionale competente verrà approvata la modulistica necessaria per la gestione del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà;

Vista la propria deliberazione n. 450 del 3 aprile 2007, esecutiva ai sensi di legge, recante: "Adempimenti conseguenti alle delibere n. 1057/2006 e 1663/06. Modifiche agli indirizzi approvati con delibera 447/2003 e successive modifiche";

Dato atto del parere di regolarità amministrativa espresso dal Direttore Generale alla Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Internazionali, Dott. Enrico Cocchi, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta regionale n. 450/2007;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione e Sviluppo Territoriale, Cooperazione col Sistema delle Autonomie, Organizzazione, Luigi Gilli

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

1. di approvare, in attuazione della deliberazione n. 946/2006 e successive modificazioni, l'Allegato A, parte integrante della presente deliberazione recante le procedure, la definizione dei requisiti soggettivi per la gestione del programma di edilizia agevolata denominato 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà;
2. di stabilire:
  - che non costituisce causa di revoca del finanziamento il superamento, in sede di progettazione o di realizzazione dell'intervento, di non più di 6 punti percentuali della percentuale massima di superficie non residenziale (SNR) sulla superficie utile (SU) fissata al punto 4) del capoverso 5.c.2. dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 per gli interventi di nuova costruzione, fermo restando che l'intervento è finanziato entro il limite percentuale di incidenza della superficie non residenziale (SNR) sulla superficie utile (SU) riportato nel sopracitato punto 4). Pertanto la superficie non residenziale (SNR) complessiva relativa all'insieme degli alloggi aventi singolarmente una superficie utile (SU) superiore a 50 mq. non può eccedere il 66% della loro superficie utile (SU) e la superficie non residenziale (SNR) complessiva, escluso garage o posto auto, relativa all'insieme degli alloggi aventi singolarmente una superficie utile (SU) fino a 50 mq. non può eccedere il 46% della loro superficie utile (SU). Alle residenze collettive si applicano le percentuali di incremento previste per gli alloggi aventi una superficie utile (SU) superiore a 50 mq.;
  - che la superficie non residenziale complessiva aggiuntiva derivante dall'applicazione delle suddette percentuali può essere ripartita anche in misura proporzionale alle superfici utili dei singoli alloggi a condizione che in nessun alloggio con superficie utile superiore a 50 mq. la superficie non residenziale ad esso attribuita superi il 70% della sua superficie utile e in nessun alloggio con SU fino a 50 mq. la superficie non residenziale ad esso attribuita, escluso garage o posto auto, superi il 50% della sua superficie utile;
  - che, fermo restando la superficie utile ammessa a finanziamento e l'ammontare del finanziamento stesso, il nu-

mero degli alloggi può variare rispetto a quello indicato nella domanda, nella misura massima del + 10% con arrotondamento, ove necessario, all'unità superiore;

3. di dare atto che con successivo atto dirigenziale della struttura regionale competente verrà approvata la modulistica necessaria per la gestione del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà;
4. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

-----

## **PROCEDURE PER LA CONCESSIONE ED EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI**

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

### **1. COMUNICAZIONE DI ATTRIBUZIONE DEL FINANZIAMENTO**

A seguito della delibera di approvazione della graduatoria relativa al bando di cui alla delibera n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni, di localizzazione degli interventi e di determinazione dei contributi, il dirigente regionale competente comunica, con lettera, per ogni intervento, al soggetto proponente l'avvenuta attribuzione del finanziamento agevolato.

Nella comunicazione devono essere indicati il soggetto beneficiario del finanziamento, la denominazione del programma costruttivo, la localizzazione dell'intervento, il numero di alloggi o posti letto finanziati, l'importo massimo del mutuo ammesso a finanziamento, la percentuale di tale mutuo coperta dalla Regione con il fondo di rotazione e l'importo corrispondente.

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

### **2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

#### **2.1. All'inizio dei lavori**

Entro 13 mesi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione della delibera di approvazione della graduatoria di localizzazione degli interventi e di determinazione dei contributi, il soggetto beneficiario, pena la decadenza immediata e automatica dal finanziamento, deve iniziare i lavori e inviare alla Regione la documentazione di cui ai successivi punti 2.1.a. e 2.1.b.

Qualora dall'istruttoria svolta dagli uffici regionali dovesse rilevarsi l'incompletezza della documentazione inviata dal soggetto beneficiario, la Regione lo comunica al soggetto

stesso assegnandogli 30 giorni di tempo dal ricevimento della comunicazione, per provvedere ad integrare la documentazione.

Trascorso inutilmente tale termine la Regione provvederà alla revoca del finanziamento.

#### **2.1.a. Documentazione che deve essere presentata da tutti i soggetti beneficiari**

La documentazione da presentare è la seguente:

- 1) Attestato di inizio lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel quale è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 2) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dal legale rappresentante del beneficiario, attestante l'affidamento della realizzazione dell'intervento ad un soggetto che rispetti gli impegni di cui al punto 5.g) del bando di cui alla delibera della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 3) Documento unico di regolarità contributiva (Durc), relativo al soggetto esecutore, previsto dalla normativa vigente in materia;
- 4) Piano operativo di sicurezza redatto secondo la normativa vigente sulla sicurezza e la salute nei cantieri;
- 5) Copia del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 della L. R. 31/2002; per i Comuni copia dell'atto amministrativo di approvazione del progetto esecutivo;
- 6) Copia delle piante, prospetti, sezioni del progetto oggetto del titolo abilitativo, o, nel caso dei Comuni, dell'atto amministrativo;
- 7) N. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione). Una copia sarà restituita al soggetto beneficiario per la consegna all'Istituto di Credito prescelto;
- 8) Informazione antimafia di cui al capo III, art. 10, comma 1 del DPR 3 giugno 1998 n. 252, quando prevista;

- 9) Analisi del sito da effettuarsi sulla base di quanto indicato al punto P.V.1. dell'allegato B alla deliberazione della Giunta regionale n. 21 del 16 gennaio 2001;
- 10) Atto costitutivo per le ATI non costituite alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni.

**2.1.b. Documentazione che deve essere presentata solo dai soggetti beneficiari che si sono impegnati a realizzare gli interventi applicando i requisiti dell'edilizia ecosostenibile**

La documentazione da presentare è la seguente:

1. Documentazione richiesta per i singoli requisiti che l'operatore si è impegnato a soddisfare nella domanda di ammissione al finanziamento, indicata nell'apposito modulo predisposto dalla Regione;
2. Elencazione, con la compilazione dell'apposito modulo predisposto dalla Regione, dei nominativi dei tecnici che hanno redatto il progetto dei singoli requisiti.

**2.2. Nel corso dei lavori**

La documentazione da presentare è la seguente:

1. Dichiarazione del direttore dei lavori dell'avvenuta esecuzione dell'intervento per almeno il 50% del suo valore;
2. Documento unico di regolarità contributiva (Durc) relativo al soggetto esecutore previsto dalla normativa vigente in materia.

**2.3. A fine dei lavori**

Il soggetto beneficiario, ultimati i lavori entro il termine di validità del titolo abilitativo comunale, deve trasmettere alla Regione la seguente documentazione:

**2.3.a. Documentazione che deve essere presentata da tutti i soggetti beneficiari**

- 1) Attestato di fine lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel quale è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 2) Copia della convenzione che regola il rapporto tra il soggetto beneficiario e l'Amministrazione comunale (non richiesta per gli interventi realizzati dai Comuni);
- 3) Documentazione relativa ad eventuali varianti effettuate in corso d'opera;
- 4) N. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione). Una copia sarà restituita al soggetto beneficiario per la consegna all'Istituto di Credito prescelto;
- 5) Documento unico di regolarità contributiva (Durc) relativo al soggetto esecutore previsto dalla normativa vigente in materia;
- 6) Attestazione comunale della sussistenza dei requisiti soggettivi dei soggetti beneficiari finali degli interventi (su apposito modulo predisposto dalla Regione).

#### **2.3.b. Dopo la stipula dell'atto di erogazione a saldo**

Per i soli interventi che realizzano alloggi destinati alla proprietà, il soggetto beneficiario deve trasmettere, entro 60 giorni dalla stipulazione, copia conforme all'originale degli atti notarili di assegnazione/trasferimento in proprietà dei singoli alloggi e accolto individuale del mutuo.

#### **2.3.c. Documentazione che deve essere presentata solo dai soggetti beneficiari che si sono impegnati a realizzare gli interventi applicando i requisiti dell'edilizia ecosostenibile**

1. Documentazione richiesta per i singoli requisiti che l'operatore si è impegnato a soddisfare nella domanda di ammissione al finanziamento, indicata nell'apposito modulo predisposto dalla Regione.

#### **2.4. Acquisto di alloggi da parte di Comuni o forme associative tra Comuni**

##### **2.4.1. Acquisto di alloggi ultimati**

Nel caso di acquisto di alloggi ultimati il Comune dovrà presentare la seguente documentazione:

- 1) Una copia dell'atto di acquisto;
- 2) N. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione). Una copia sarà restituita all'operatore per la consegna all'Istituto di Credito prescelto;
- 3) Attestazione comunale della sussistenza dei requisiti soggettivi dei soggetti beneficiari finali degli interventi (su apposito modulo predisposto dalla Regione).

#### **2.4.2. Acquisto di alloggi in fase di realizzazione**

Nel caso di acquisto di alloggi in corso di realizzazione il Comune dovrà presentare:

##### **2.4.2.a. All'inizio dei lavori**

- 1) L'atto amministrativo di assunzione della decisione di acquisto;
- 2) L'attestato di inizio lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel cui territorio è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 3) La copia del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 della L. R. 31/2002;
- 4) La copia delle piante, prospetti, sezioni del progetto oggetto del titolo abilitativo.

##### **2.4.2.b. Alla fine dei lavori**

- 1) L'attestato di fine lavori rilasciato dall'Amministrazione comunale nel cui territorio è localizzato l'intervento (su apposito modulo predisposto dalla Regione);
- 2) N. 2 copie del quadro tecnico economico, QTE (su apposito modulo predisposto dalla Regione). Una copia sarà restituita al soggetto beneficiario per la consegna all'Istituto di Credito prescelto;

- 3) La copia dell'atto acquisto;
- 4) Attestazione comunale della sussistenza dei requisiti soggettivi dei soggetti beneficiari finali degli interventi (su apposito modulo predisposto dalla Regione).

## **2.5. Finanza di progetto**

Il Comune che, come previsto al punto 10) del bando di cui alla delibera della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche, realizza gli interventi di locazione permanente attraverso il loro affidamento in concessione ai sensi dell'articolo 143 o dell'articolo 153 e seguenti del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche, a conclusione della procedura per l'affidamento della concessione deve comunicare alla Regione il nominativo del concessionario.

La Regione comunica e concede il finanziamento agevolato al concessionario.

Il concessionario deve iniziare i lavori e inviare la documentazione di cui al precedente punto 2.1.a. e 2.1.b. entro 13 mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della deliberazione della Giunta regionale che approva la graduatoria.

Qualora ad un Comune venga attribuito un finanziamento per realizzare un intervento attraverso il ricorso all'istituto della concessione e la proposta del promotore a cui viene affidata la concessione stessa preveda la realizzazione di più categorie di intervento, l'importo del finanziamento originariamente attribuito al Comune sarà ripartito fra le categorie di intervento proposte, fermo restando i limiti di finanziamento e le altre condizioni stabilite per ognuna di esse compreso il rispetto di quanto previsto alla tabella 3 di cui alla deliberazione n. 946/2006 e successive modifiche.

## **3. PROCEDURA ATTIVATA DALL'ISTITUTO DI CREDITO**

L'Istituto di Credito deve porre in essere tutte le attività relative alla delibera di concessione del mutuo, alla predisposizione del contratto, alla erogazione del finanziamento, all'incasso delle rate di ammortamento del mutuo alle scadenze indicate nel piano di rimborso e a trasferire alla Regione le quote capitale di sua pertinenza.

### **3.1. Delibera di mutuo**

L'Istituto di Credito, sulla base delle informazioni contenute nella comunicazione regionale di ammissione al finanziamento, delibera la concessione del mutuo agevolato e ne invia copia alla Regione.

### **3.2. Contratto di mutuo**

L'Istituto di Credito, sulla base delle informazioni contenute nel quadro tecnico economico (QTE) vistato dalla Regione, procede alla stipula del contratto di mutuo e ne invia copia alla Regione.

Il contratto di mutuo regolerà l'intero finanziamento.

Le condizioni contrattuali del mutuo per il soggetto beneficiario del finanziamento agevolato non possono essere più onerose di quanto previsto dalla convenzione che regola il rapporto tra la Regione e l'Istituto di Credito.

### **3.3. Erogazione**

L'Istituto di Credito eroga il finanziamento agevolato al soggetto beneficiario successivamente all'atto di concessione secondo le modalità indicate al successivo punto 4.

### **3.4. Contratto definitivo o di erogazione a saldo**

L'Istituto di Credito deve trasmettere alla Regione copia dell'atto di erogazione a saldo del mutuo redatto sulla base delle informazioni contenute nel quadro tecnico economico (QTE) finale dell'intervento.

La delibera di concessione, il contratto di mutuo e l'atto di erogazione a saldo devono contenere le seguenti informazioni: durata del mutuo, livello del tasso di interesse (scomposto in tasso base e commissione), tipologia del tasso di interesse (fisso o variabile), ammontare del finanziamento bancario e agevolato, percentuale e ammontare del mutuo agevolato coperto dal fondo di rotazione.

Nel caso di interventi destinati alla proprietà, il soggetto beneficiario, prima della stipula dell'atto di erogazione a saldo, deve produrre tutta la documentazione occorrente per la ripartizione in quote del mutuo e dell'ipoteca a favore dei singoli beneficiari finali; se più favorevoli di quelle previste dalla convenzione, le condizioni contrattuali di accollo delle singole quote del mutuo da parte degli acquirenti/assegnatari degli alloggi possono essere differenti da

quelle applicate al soggetto beneficiario indicate nell'atto di erogazione a saldo.

Nel caso siano diverse l'Istituto di Credito deve riformulare il piano di rimborso della quota capitale del mutuo agevolato erogata dal fondo di rotazione dandone comunicazione alla Regione.

Le eventuali nuove condizioni decorrono dall'inizio del mese o del semestre successivo alla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, rispettivamente per i mutui con rata di ammortamento mensile o semestrale.

All'atto di erogazione a saldo dei finanziamenti di tutte le categorie di intervento deve essere allegato il piano dei rimborsi della quota capitale del mutuo agevolato a valere sul fondo di rotazione.

#### **4. PROCEDURA ATTIVATA DALLA REGIONE**

La Regione provvede:

- 1) a verificare il rispetto degli impegni assunti dal soggetto beneficiario al momento della presentazione della domanda;
- 2) a vistare il QTE iniziale a seguito della positiva verifica della documentazione di cui al punto 2.1. presentata dal soggetto beneficiario;
- 3) a vistare il QTE finale a seguito della positiva verifica della documentazione di cui al punto 2.3. presentata dal soggetto beneficiario e dell'esito positivo del sopralluogo effettuato dalla Regione al fine di accertare la conformità dell'intervento realizzato al progetto ed alla normativa vigente;
- 4) con atto del dirigente competente, alla concessione e impegno del finanziamento a favore del soggetto beneficiario a seguito del ricevimento del contratto di mutuo stipulato tra il soggetto beneficiario e l'Istituto di Credito;
- 5) a liquidare all'Istituto di Credito il finanziamento agevolato con atto del dirigente competente, in un'unica soluzione a fine lavori a seguito dell'atto di erogazione a saldo del mutuo; le somme provenienti dal fondo di rotazione devono essere erogate al soggetto beneficiario alla stessa data in cui l'Istituto di Credito riceverà

l'accredito presso il fondo della quota di capitale a tasso di interesse zero.

Su richiesta del soggetto beneficiario, previa verifica dall'Istituto di Credito, può essere erogata in preammortamento una anticipazione del finanziamento agevolato non superiore all'80% dell'importo complessivo, massimo in due rate. La prima erogazione potrà essere effettuata successivamente all'inizio lavori, alla stipula del contratto di mutuo e alla concessione del finanziamento nella misura massima del 40% sulla base delle spese accertate per l'acquisizione dell'area/immobile e per la costruzione sostenute dal soggetto beneficiario e ad effettiva esecuzione delle opere di fondazione e del primo solaio. La successiva erogazione, di importo non superiore al 40%, sarà effettuata a seguito dell'attestazione dell'avanzamento dei lavori almeno pari al 50% del loro valore totale. Il dirigente competente provvede a liquidare all'Istituto di Credito l'importo dei finanziamenti richiesti. Il soggetto beneficiario dovrà presentare una fideiussione o polizza assicurativa a garanzia delle rate da erogare. L'istituto di credito dà comunicazione alla Regione di ogni erogazione.

Il periodo di preammortamento può avere una durata massima di 24 mesi a decorrere dalla data della prima erogazione. Se entro tale termine non viene stipulato l'atto di erogazione a saldo l'anticipazione dovrà essere restituita alla Regione maggiorata degli interessi legali.

Qualora la scadenza dei 24 mesi non coincida con la data di inizio dell'ammortamento dei mutui (inizio del semestre o del mese successivo alla data di erogazione a saldo per i mutui con rata di ammortamento rispettivamente semestrale o mensile) il periodo di preammortamento si protrae fino a tale data.

In ogni caso l'ammortamento decorre dall'inizio del mese o semestre successivo alla data di erogazione a saldo rispettivamente per i mutui con rata di ammortamento mensile o semestrale.

## **5. REQUISITI, VINCOLI, DECADENZE, OBBLIGHI**

### **5.1. Requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi in proprietà, locazione o godimento a termine e permanente**

I locatari o assegnatari in godimento a termine e permanente e gli acquirenti e assegnatari in proprietà degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.Lgs. 27/05/98, n. 286 e successive modificazioni;
- 2) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune in cui vengono realizzati gli interventi o in un Comune ad esso contermina, ovvero essere emigrati nati in Regione che intendono ristabilire la loro residenza in un Comune della Regione;
- 3) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio o quote parti di esso nell'ambito provinciale per gli alloggi destinati alla locazione o godimento a termine o permanente, e nel territorio della Regione Emilia-Romagna per gli interventi destinati alla proprietà.

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

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di essi sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto di data anteriore al 21 novembre 2006 (data approvazione della deliberazione n. 1619/06). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta

l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq., con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.
- 4) per gli alloggi destinati alla locazione o godimento a termine o permanente, la condizione economica del nucleo familiare, determinata applicando il D. Lgs. n. 109/98 e successive modificazioni, deve rientrare nei seguenti valori massimi dell'I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e dell'I.S.E.E. (Indicatore di Situazione Economica Equivalente):
- ISE non superiore a 60.000 Euro;
  - ISEE non superiore a 25.000 Euro. Il valore ISEE del nucleo familiare è aumentato del 20% per i nuclei costituiti da una sola persona, per quelli con presenza di un solo reddito da lavoro dipendente e/o da pensione o per quelli con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni o che abbia un grado di invalidità superiore al 66%;
- 5) per gli alloggi destinati alla proprietà il nucleo familiare deve avere un reddito convenzionale, non superiore a euro 40.000,00. Per la determinazione del reddito convenzionale, le componenti del reddito familiare fiscalmente imponibile derivante da pensione o lavoro dipendente concorrono nella misura del 60% del loro ammontare. Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si detrae l'importo di 2.000,00 Euro per il primo figlio fiscalmente a carico. Per i figli fiscalmente a carico successivi al primo tale importo si accresce secondo una progressione aritmetica in ragione di 500 Euro al crescere di ogni termine della stessa (esempio 1° figlio Euro 2.000,00, 2° figlio Euro 2.500,00, 3° figlio Euro 3.000,00 ecc..). Per figlio a carico si intende il figlio di minore età ovvero di maggiore età convivente che non ha percepito redditi o che ha percepito redditi non superiori al limite fissato dal DPR 917/86 e successive modificazioni.

Per la determinazione del reddito convenzionale si considera il reddito dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima della data di riferimento per l'accertamento dei requisiti soggettivi. I redditi dichiarati devono essere, per ciascun componente, relativi allo stesso anno.

- 6) per gli alloggi destinati alla proprietà il nucleo familiare non deve aver mai usufruito di altri contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico, per l'acquisto o il recupero di una abitazione; né aver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP;

Nel caso di acquisto o assegnazione in proprietà dell'alloggio da parte di due o più componenti il nucleo familiare ognuno di essi deve acquisire la titolarità di una quota dell'alloggio di almeno il 10%. Tale vincolo non si applica nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni.

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 5) e 6) nel caso di acquisto o di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4) nel caso di locazione o godimento a termine e permanente, si intende:

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

Pena la decadenza dal contributo i nubendi devono contrarre matrimonio entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione o dell'atto di compravendita o assegnazione in proprietà; entro lo stesso termine devono costituire nucleo, con residenza nell'alloggio, anche le coppie intenzionate a convivere more uxorio.

## **5.2. Accertamento dei requisiti**

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

La dichiarazione va redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto dalla Regione Emilia-Romagna.

Il Comune può procedere all'accertamento a campione della sussistenza dei requisiti soggettivi dichiarati; l'esito di tale accertamento dovrà essere comunicato dal Comune al competente ufficio regionale per gli adempimenti di competenza.

Se a seguito di accertamento del Comune dovesse risultare non sussistente in capo al beneficiario taluno dei requisiti soggettivi per effetto di false dichiarazioni nel caso di acquirenti o assegnatari di alloggi in proprietà, sarà dichiarata la decadenza dal finanziamento e richiesta la restituzione alla Regione del finanziamento, così come stabilito al successivo punto 8.

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

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

Decorso tale termine si provvederà alla revoca del finanziamento così come stabilito al successivo punto 8.

Oltre alla dichiarazione sostitutiva di certificazione e di

atto di notorietà il soggetto beneficiario deve presentare al Comune la delibera del Consiglio di Amministrazione della cooperativa di assegnazione in proprietà degli alloggi ai singoli soci; ovvero, per le imprese di costruzione, il preliminare di vendita registrato. Nel caso di interventi in locazione o godimento a termine o permanente deve essere inviata copia del contratto di locazione o della delibera di assegnazione in locazione o godimento a termine e permanente e la dichiarazione sostitutiva unica delle condizioni economiche del nucleo familiare di cui al Dpcm del 18 maggio 2001. I cittadini extracomunitari devono presentare copia del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo oppure del permesso di soggiorno di durata biennale e della documentazione attestante l'esercizio di una attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

I requisiti soggettivi sopra indicati devono essere posseduti:

- dagli assegnatari di alloggi realizzati o recuperati da Cooperative di abitazione alla data della delibera di assegnazione degli alloggi adottata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa stessa;
- dagli acquirenti di alloggi realizzati o recuperati da Imprese di costruzione alla data dell'atto preliminare di vendita che deve essere debitamente registrato;
- dai locatari di alloggi destinati alla locazione a termine e permanente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- dagli assegnatari in godimento di alloggi destinati alla locazione a termine e permanente alla data della delibera di assegnazione della cooperativa;
- dagli assegnatari di alloggi destinati alla locazione permanente alla data della emanazione dell'atto con il quale l'organo competente della Fondazione, Onlus, Ardsu provvede alla assegnazione in locazione degli alloggi o dei posti letto.

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

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

L'attestato comprovante la sussistenza dei requisiti soggettivi dovrà essere rilasciato esclusivamente sull'apposito modello predisposto dalla Regione.

Il Comune deve inviare alla Regione Emilia-Romagna - Servizio Politiche Abitative - Viale A. Moro, 38 - 40127 Bologna copia degli attestati e della suddetta documentazione presentata al Comune stesso ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi.

### **5.3. Vincoli e decadenza**

L'atto pubblico di assegnazione in proprietà o il rogito di vendita degli alloggi con accollo individuale del mutuo deve aver luogo entro 2 anni dalla data di ultimazione lavori, pena la decadenza dal finanziamento limitatamente agli alloggi invenduti o non assegnati.

Il contratto di locazione o la delibera di assegnazione in godimento degli alloggi destinati alla locazione a termine e permanente deve aver luogo entro 2 anni dalla data di ultimazione lavori, pena la decadenza dal finanziamento limitatamente agli alloggi non locati o non assegnati.

La decadenza comporta la restituzione alla Regione del finanziamento così come stabilito al successivo punto 8.

### **5.4. Obblighi dei beneficiari**

#### **5.4.1. Proprietà**

Gli acquirenti e gli assegnatari degli alloggi in proprietà sono obbligati a risiedere stabilmente nell'alloggio, a non alienarlo e a non locarlo per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, pena la revoca del beneficio concesso; essi devono assumere la residenza nell'alloggio entro 12 mesi dalla data del rogito di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, pena la revoca del beneficio concesso.

La violazione di uno di detti obblighi comporta la revoca e la conseguente restituzione alla Regione del finanziamento così come stabilito al successivo punto 8.

Ai sensi della normativa vigente qualora nei primi cinque anni insorgono gravi, sopravvenuti e documentati motivi, così come definiti dalla normativa regionale, potrà essere richiesta all'ufficio regionale competente l'autorizzazione alla

alienazione o alla locazione dell'alloggio.

Decorso tale quinquennio gli alloggi possono essere alienati o locati nel rispetto delle norme previste nella convenzione comunale.

Gli atti di compravendita dovranno riportare espressamente i predetti vincoli.

#### **5.4.1.a. Atto notarile di assegnazione o alienazione**

L'atto notarile di trasferimento della proprietà degli alloggi oggetto di contributo pubblico deve fare espressa menzione:

- dei requisiti, vincoli e obblighi previsti in capo al beneficiario;
- del contributo pubblico erogato dalla Regione al beneficiario per l'acquisto dell'alloggio in questione.

Nel caso in cui gli atti notarili non contenessero quanto sopra menzionato dovranno essere corredati da un apposito atto notarile integrativo che riporti quanto richiesto.

Gli atti notarili devono essere trasmessi/notificati alla Regione e all'Istituto di credito unitamente a copia degli attestati relativi al possesso dei requisiti soggettivi.

#### **5.4.2. Locazione o godimento a termine e permanente**

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

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

Per le cooperative a proprietà indivisa si applica la normativa prevista dai loro statuti o regolamenti.

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

Decorso tale termine si provvederà alla revoca del finanziamento così come stabilito al successivo punto 8.

## **5.5. Successione**

### **5.5.1. Proprietà**

Nel caso di decesso dell'acquirente o dell'assegnatario successivamente alla data di acquisto o alla data di consegna, gli eredi subentrano allo stesso nel finanziamento agevolato indipendentemente dal possesso dei requisiti e sono tenuti al rispetto di tutti i vincoli che hanno permesso la concessione del finanziamento.

Gli eredi per subentrare nel finanziamento devono presentare:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la data di decesso del beneficiario;
- atto di successione.

I coeredi possono cedere la propria quota di proprietà ad altri coeredi o a uno solo di essi o ad un terzo estraneo all'eredità anche se non è ancora decorso il quinquennio, entro il quale deve essere richiesta l'autorizzazione alla Regione per la vendita.

Il beneficio è mantenuto in capo al terzo acquirente se in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

In caso di decesso dell'acquirente o assegnatario dopo la delibera di assegnazione della cooperativa o del preliminare di acquisto, ma prima della consegna, gli subentrano nell'agevolazione gli eredi soltanto se sono in possesso dei requisiti soggettivi.

### **5.5.2. Locazione o godimento a termine o permanente**

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

Per le cooperative a proprietà indivisa si applica la normativa prevista dagli statuti o dai regolamenti delle cooperative stesse.

## **5.6. Trasferimento dell'agevolazione**

### **5.6.1. Proprietà**

In caso di cessione della proprietà dell'alloggio il finanziamento può essere trasferito ad altro soggetto acquirente purché lo stesso, alla data dell'atto di acquisizione in proprietà, sia in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Il soggetto acquirente deve richiedere il rilascio dell'attestato relativo al possesso dei requisiti soggettivi al Comune prima della stipula dell'atto notarile di acquisto. Tale attestato dovrà essere allegato all'atto stesso. Gli atti dovranno riportare tutti i vincoli previsti al precedente punto 5.4.1. e devono essere trasmessi alla Regione con analogo procedura prevista al punto 5.4.1.a.

Qualora il trasferimento della proprietà dell'alloggio avvenga a favore di soggetti non interessati al finanziamento o non in possesso dei requisiti soggettivi richiesti, si provvederà alla revoca del finanziamento con conseguente restituzione alla Regione dell'ammontare del capitale residuo erogato dal fondo di rotazione.

Copia del provvedimento di revoca sarà inviato all'Istituto di Credito che procederà al recupero del finanziamento residuo e alla sua restituzione alla Regione.

### **5.6.2. Locazione o godimento a termine o permanente**

Le convenzioni di cui al punto 2) del paragrafo 2.3.a. possono prevedere la trasformazione del titolo di godimento del singolo alloggio esclusivamente a favore del soggetto che lo abita. In questo caso all'atto di erogazione a saldo occorre procedere al frazionamento in quote del mutuo.

Le richieste di trasformazione devono essere autorizzate dalla Regione. L'accettazione di ogni singola richiesta è subordinata alla restituzione alla Regione dell'importo del capitale erogato dal fondo eccedente l'ammontare definito applicando i limiti massimi stabiliti per gli interventi in proprietà.

Copia della autorizzazione alla trasformazione deve essere trasmessa all'Istituto di Credito.

Copia dell'atto notarile di assegnazione/trasferimento in proprietà e acollo individuale del mutuo deve essere inviata alla Regione e all'Istituto di Credito.

Le condizioni contrattuali di acollo delle singole quote del mutuo da parte degli acquirenti gli alloggi possono essere differenti da quelle applicate al soggetto beneficiario indicate nell'atto di erogazione a saldo se più favorevoli. Nel caso siano diverse l'Istituto di Credito deve riformulare il piano di rimborso della quota capitale del mutuo agevolato erogata dal fondo di rotazione dandone comunicazione alla Regione.

Le eventuali nuove condizioni decorrono dall'inizio del mese o del semestre successivo alla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, rispettivamente per i mutui con rata di ammortamento mensile o semestrale.

Nel caso di locazione o assegnazione in godimento a termine, il finanziamento può essere trasferito ad altro soggetto acquirente se le convenzioni per la realizzazione degli interventi stipulate tra i Comuni e gli operatori prevedono la possibilità per questi ultimi di cedere a terzi, prima della scadenza del vincolo di destinazione alla locazione, l'intero stabile con l'obbligo per l'acquirente di rispettare il vincolo di destinazione alla locazione dell'immobile fino alla sua naturale scadenza.

Nel caso di locazione o assegnazione in godimento permanente, il finanziamento può essere trasferito ad altro soggetto acquirente se la convenzione prevede la possibilità per l'operatore di cedere gli alloggi con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato, il vincolo alla destinazione a locazione permanente dell'immobile. La cessione degli alloggi deve avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal bando di cui alla deliberazione n. 946/06 e deve riguardare in ogni caso

l'intero edificio ammesso a finanziamento, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

## **6. ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO**

Il mutuo può essere estinto anticipatamente per l'intero ammontare o per un importo parziale alle condizioni previste nella convenzione che regola il rapporto tra la Regione e l'Istituto di Credito.

Le richieste di estinzione anticipata devono essere comunicate dall'Istituto di Credito alla Regione.

L'estinzione anticipata del mutuo comporta il rimborso alla Regione del capitale residuo erogato dal fondo rotazione.

L'estinzione anticipata effettuata dal soggetto beneficiario nel periodo di preammortamento comporta la restituzione del capitale erogato dal fondo di rotazione e dell'importo degli interessi sul capitale erogato calcolato ai tassi di interesse legali vigenti nel periodo considerato.

Per gli alloggi destinati alla proprietà nel caso di estinzione anticipata del mutuo prima che siano decorsi i 5 anni previsti al precedente punto 5.4., permane in capo al beneficiario finale il vincolo quinquennale di non alienazione o locazione senza la prescritta autorizzazione regionale.

## **7. SCIoglimento ATI**

Lo scioglimento delle Ati deve essere autorizzato dalla Regione e può avvenire successivamente alla comunicazione alla Regione stessa dell'ultimazione dei lavori, alla stipula dell'atto di erogazione a saldo del mutuo, alla liquidazione del saldo del finanziamento regionale all'Istituto di credito.

## **8. REVOCHE E DECADENZE**

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

Oltre a quanto previsto in precedenza il soggetto beneficiario sarà dichiarato decaduto dal finanziamento o lo stesso gli verrà revocato nei casi previsti al punto 12 all'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni.

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

Copia di detti provvedimenti deve essere trasmessa all'Istituto di Credito che provvederà al relativo recupero e al rimborso alla Regione alle condizioni stabilite nella convenzione.