

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 febbraio 2014, n. 103.

**Interventi sperimentali nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico realizzati nell'ambito del Piano triennale 2004-2006, approvato con delibera di Consiglio regionale n. 441 del 21 dicembre 2004 - Determinazioni.**

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'assessore Stefano Vinti;

Preso atto:

- a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;
- b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal dirigente competente;
- c) della dichiarazione del dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale;
- d) del parere favorevole del direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e del visto prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

2. di stabilire che gli alloggi di bioarchitettura non ancora venduti e realizzati con i finanziamenti previsti nell'ambito del Piano triennale per l'edilizia residenziale 2004-2006, approvato con delibera del Consiglio regionale n. 441 del 21 dicembre 2004, possono essere destinati dai relativi operatori non solo alla vendita, come inizialmente previsto, ma anche alla locazione a termine, per un periodo di tempo non inferiore ad otto anni;

3. di disporre che la locazione a termine debba avere le seguenti caratteristiche:

- a) l'erogazione del contributo è effettuata a favore dell'operatore;
- b) il canone di locazione è determinato dal Comune in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della legge 431/98 e succ. mod.;
- c) allo scadere del termine di otto anni gli alloggi sono venduti con diritto di prelazione a favore degli assegnatari alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune ovvero nell'atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II.;
- d) i locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti sia all'inizio della locazione che al momento dell'acquisto degli alloggi;
- e) i requisiti soggettivi sono verificati sulla base di quanto stabilito nell'allegato B), punto 2) - lett. A) alla Delibera di Consiglio regionale n. 257 del 16 settembre 2008;

4. di disporre, altresì, che il finanziamento originariamente previsto per gli alloggi di cui punto 2) sia gestito nel seguente modo:

- a) l'importo totale viene suddiviso per il numero di alloggi realizzati, al fine di individuare il contributo per ogni singolo alloggio;
- b) qualora l'alloggio sia assegnato in locazione a termine, tale contributo rimane nella disponibilità dell'operatore;
- c) nel caso in cui l'alloggio sia venduto, il contributo come sopra determinato è considerato come importo massimo ad alloggio e viene assegnato al beneficiario con le modalità previste dall'allegato C) - punto 2) - lett. F) alla Delibera di Consiglio regionale n. 441 del 21 dicembre 2004;

5. di precisare che, per gli alloggi di cui al punto 2), la Regione provvede direttamente alle procedure di concessione ed erogazione dei finanziamenti, sia nel caso di vendita che di locazione a termine ed ivi compresa la verifica dei requisiti soggettivi nei confronti dei beneficiari, in attuazione di quanto previsto dall'allegato A) - punto 2) - alla DGR n. 586 del 22 marzo 2010;

6. di stabilire, infine, che gli alloggi di cui al punto 2) debbano essere assegnati in proprietà ovvero locati entro il termine di tre anni dalla data di ultimazione dei lavori;

7. di pubblicare la presente deliberazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

La presidente  
MARINI

(su proposta dell'assessore Vinti)

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

**Oggetto: Interventi sperimentali nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico realizzati nell'ambito del Piano triennale 2004-2006, approvato con delibera di Consiglio regionale n.441 del 21 dicembre 2004 - Determinazioni.**

Il Piano triennale indicato in oggetto, nonché quello successivo, relativo al periodo 2008-2010, sono gli strumenti organici attraverso i quali è stata realizzata, nell'ultimo decennio, la programmazione regionale in materia di edilizia residenziale, in attuazione di quanto disposto dalla L.R. 23/03 e succ. mod.

L'obiettivo fondamentale dei due Piani, articolati in programmi operativi annuali, è stato quello di incrementare il patrimonio abitativo attraverso il finanziamento di varie tipologie d'intervento, tra le quali la locazione, sia a canone sociale che concordato, la vendita, con proprietà immediata o differita nel tempo, le residenze per anziani autosufficienti, quelle per studenti, ecc.

In particolare, per quanto concerne gli interventi destinati alla vendita, sono stati realizzati alloggi con caratteristiche innovative ed avanzate nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico, annoverati, quindi, tra quelli "sperimentali".

Tuttavia, la domanda per quest'ultima tipologia ha subito, nel tempo, una forte flessione, a causa, essenzialmente, della crisi economica, che ha portato con sé un sensibile impoverimento di larghi strati della popolazione, con la conseguente impossibilità di sostenere l'onere economico dell'acquisto di un alloggio.

Per questo motivo, gli operatori beneficiari dei contributi pubblici hanno manifestato la volontà di gestire gli interventi in maniera più flessibile ed aderente alle esigenze espresse dai richiedenti, destinando gli alloggi non ancora prenotati non solo alla vendita, come originariamente previsto, ma anche alla locazione a termine ad 8 anni (canone di locazione calcolato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98, erogazione del contributo a favore dell'operatore, diritto di prelazione a favore dell'assegnatario per l'acquisto dell'alloggio al termine della locazione).

Pertanto, con la delibera n. 337 del 15 aprile 2013, la Giunta regionale ha assunto alcune determinazioni, riferendole agli interventi di bioarchitettura realizzati nell'ambito del Piano triennale 2008-2010, ed in particolare del Programma operativo 2008-2009, in quanto più numerosi. Il provvedimento stabilisce quanto segue:

1. la locazione a termine deve essere effettuata con le modalità previste dall'allegato B) - punto 2) - alla Delibera di Consiglio regionale n. 257 del 16 settembre 2008, con la quale è stato approvato il "Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010";

2. il finanziamento originariamente previsto per gli interventi deve essere gestito nel seguente modo:

a) l'importo totale viene suddiviso per il numero di alloggi realizzati, al fine di individuare il contributo per ogni singolo alloggio;

b) qualora l'alloggio sia assegnato in locazione a termine, tale contributo rimane nella disponibilità dell'operatore;

c) nel caso in cui l'alloggio sia venduto, il contributo come sopra determinato è considerato come importo massimo ad alloggio e viene assegnato al beneficiario con le modalità previste dall'allegato B) - punto 1) - lett. E) alla citata Delibera di Consiglio regionale n. n.257 del 16 settembre 2008;

3. la Regione provvede direttamente alle procedure di concessione ed erogazione dei finanziamenti, sia nel caso della vendita che della locazione a termine ed ivi compresa la verifica dei requisiti soggettivi nei confronti dei beneficiari, in attuazione di quanto previsto dall'allegato A) - punto 2) - alla DGR n. 586 del 22 marzo 2010.

Con nota del 28 novembre 2013 la Coopumbriacasa, uno degli operatori interessati, ha chiesto di estendere le determinazioni sopra richiamate anche agli interventi di bioarchitettura realizzati con il Piano triennale 2004-2006.

Permane, infatti, un generalizzato disagio economico che, unito alla stretta creditizia operata dalle banche, non consente un facile accesso alla proprietà.

Inoltre, la cooperativa chiede di prorogare di 12 mesi il termine per pervenire all'assegnazione degli alloggi, già fissato in due anni dall'ultimazione dei lavori, in quanto i soggetti interessati che si rivolgono agli istituti di credito spesso scontano tempi molto lunghi per ottenere l'assenso alla finanziabilità dell'operazione.

Si ritiene che le richieste formulate siano accoglibili, in considerazione dell'eccezionalità del momento storico che stiamo vivendo e della necessità di far fronte, quanto più possibile, alle difficoltà delle persone interessate, che non possono accedere al libero mercato e, quindi, si rivolgono all'housing sociale per poter individuare una soluzione alloggiativa idonea alle proprie condizioni socio-economiche.

In particolare, per quanto concerne il termine per l'assegnazione degli alloggi, si precisa che i due anni dall'ultimazione dei lavori sono espressamente previsti solo nel secondo Piano triennale (2008-2010), mentre il primo (2004-2006) nulla stabilisce in merito e, pertanto, poiché la proroga viene richiesta per interventi rientranti in quest'ultimo, non si ravvisa nessun contrasto con le disposizioni preesistenti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta regionale:

*Omissis*

*(vedasi dispositivo deliberazione)*