

LEGGE REGIONALE 02 giugno 1980, n. 46

PROVVEDIMENTI REGIONALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER LA PROMOZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA E CONVENZIONATA - AGEVOLATA

Bollettino Ufficiale n. 90 del 4 giugno 1980

Titolo I
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 1
Finalità

Per il miglioramento delle condizioni abitative, la conservazione del patrimonio esistente nonché la permanenza o il reinserimento delle attività residenziali nei centri edificati, sono concessi contributi, secondo le disposizioni di cui alla presente legge, ad interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da attuarsi prioritariamente in quelle zone ove sussistono fenomeni di degrado urbano.

Possono beneficiare della presente legge, singolarmente o riuniti in consorzio, gli enti pubblici, gli enti morali, le cooperative edilizie, le imprese di costruzione e i privati, a condizione che i soggetti indicati abbiano titolo a richiedere la concessione edilizia.

Art. 2
Interventi ammessi a contributo

Sono ammessi a contributo gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, su singoli edifici o complessi edilizi. Possono beneficiare del contributo anche i titolari del diritto di usufrutto, d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della citata legge n. 457.

Sono altresì ammesse a contributo le spese sostenute dai Comuni e dalle Cooperative edilizie per la acquisizione di immobili da riqualificare mediante gli interventi di cui al precedente comma.

Tutti gli interventi edilizi assistiti dal contributo della presente legge sono soggetti alla concessione convenzionata.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori è subordinata alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che deve contenere la descrizione delle opere e delle eventuali modifiche da eseguire ai sensi dell'art. 31 lettera b) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 3
Programmazione degli interventi

Il programma di localizzazione comunale o sovracomunale dei fondi e di destinazione degli stessi per categorie di operatori è approvato dal Consiglio regionale tenendo conto degli obiettivi, delle finalità e dei riferimenti programmatori indicati nel piano decennale per l'edilizia.

Art. 4
Individuazione degli interventi e dei soggetti beneficiari dei contributi

Al fine della individuazione dei soggetti beneficiari del contributo, i Comuni e loro consorzi provvedono ad emanare appositi bandi di concorso entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione del Consiglio regionale di approvazione del programma di localizzazione dei fondi.

I bandi di concorso possono essere emanati distintamente o contemporaneamente per più categorie degli operatori indicati dal Consiglio regionale ai sensi del precedente articolo 3.

I bandi di concorso devono comprendere i seguenti elementi:

- 1) la categoria o le categorie di operatori cui sono destinati gli interventi di acquisizione o di recupero;
- 2) i requisiti dei soggetti attuatori e degli utenti degli alloggi;
- 3) la natura degli interventi;
- 4) l'ammontare e la natura del finanziamento;
- 5) le norme urbanistico - edilizie;
- 6) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- 7) la documentazione necessaria;
- 8) i termini per la presentazione delle domande e della documentazione, che devono essere non inferiori a trenta e non superiori a sessanta giorni;
- 9) i criteri di scelta dei soggetti beneficiari dei contributi.

Sulla base delle domande presentate, i Comuni o loro consorzi entro quarantacinque giorni dalla data di chiusura del bando, adottano la delibera di formazione della graduatoria e di approvazione dell'elenco dei soggetti cui viene assegnato il contributo: la delibera, divenuta esecutiva, è trasmessa immediatamente alla Giunta regionale per gli adempimenti di cui al successivo art. 8, da adottare sentita la competente commissione consiliare.

Art. 5
Uso e destinazione del patrimonio riqualificato

Gli immobili oggetto degli interventi promossi dalla presente legge possono essere goduti dagli usufruttuari o

titolari di diritto d'uso e di abitazione ovvero dai proprietari direttamente o dagli stessi alienati o dati in locazione, secondo le modalità previste dalle convenzioni, a condizione che gli acquirenti, i conduttori e gli assegnatari fruiscano di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore al 25% del limite massimo di cui all'art. 20 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comune, assicurando la prevalente destinazione residenziale, può comprendere negli interventi assistiti dal contributo di cui alla presente legge, nel rispetto delle norme comunali vigenti, anche attività esistenti in luogo o trasferite da altro luogo per esercizi di commercio al dettaglio, artigianato produttivo e di servizio nonché altre attività terziarie compatibili con la residenza.

In questi casi la convenzione è integrata da norme che regolano prezzi di cessione e canoni di locazione afferenti la quota parte di immobile destinata ad attività diverse dalla residenza. Ai titolari delle suddette attività non si applicano i limiti di reddito di cui al presente articolo.

Il Comune, in sede di definizione della convenzione, può richiedere l'impegno del concessionario e suoi aventi causa a dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Gli alloggi compresi negli interventi realizzati da Enti pubblici ai sensi della presente legge sono dati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di locazione del patrimonio pubblico.

Art. 6

Contributo della Regione

Per gli interventi di cui al presente titolo sono concessi contributi annui costanti, fino ad un massimo di 10 annualità, nella misura massima dell'8% sulla base del costo preventivato dell'intervento – comprensivo dei lavori, delle spese tecniche e generali e degli oneri fiscali

– allegato alla domanda ai sensi del precedente art. 4.

La misura e la durata del contributo per ogni intervento sono stabiliti dal Comune, con l'atto di cui al precedente art. 4, quarto comma, entro i seguenti limiti:

1) manutenzione straordinaria:

– misura massima del 5%;

– durata massima 10 annualità;

2) restauro e risanamento conservativo:

– misura massima dell'8%;

– durata massima 10 annualità;

3) ristrutturazione edilizia:

– misura massima dell'8%;

– durata massima 10 annualità.

Per l'acquisizione di immobili da parte dei Comuni e delle Cooperative edilizie, il contributo è concesso nella misura e durata massime di cui al primo comma e per l'ammontare corrispondente al prezzo di acquisizione.

Per gli interventi a carattere sperimentale da attuarsi mediante una convenzione speciale con il Comune, anche al fine di predisporre adeguate normative tecniche, la misura del contributo può essere elevata fino al 12%. Le modalità, le prescrizioni e la localizzazione di tali interventi sono indicate nel programma di cui all'articolo 3 della presente legge.

Art. 7

Formale concessione del contributo e sua erogazione

La formale concessione e l'erogazione del contributo competono alla Giunta regionale o, su delega di questa, al Presidente o ad un componente della Giunta.

L'erogazione del contributo è disposta alla presentazione dei seguenti atti:

– concessione o autorizzazione edilizia e convenzione o atto unilaterale d'obbligo;

– adesione di massima alla concessione del mutuo o contratto condizionato di mutuo da parte dell'istituto di credito;

– stato di avanzamento dei lavori pari almeno al 50% del costo preventivato dell'intervento.

Il contributo potrà essere erogato direttamente ai soggetti beneficiari in un'unica soluzione annua o erogato direttamente all'istituto di Credito mutuante, a scadenza semestrale posticipata ovvero secondo le scadenze delle rate di ammortamento del mutuo in base alle indicazioni concordate con i beneficiari.

Art. 8

Revoca del contributo e subentro nell'assegnazione del contributo revocato

Il mancato rispetto dei termini e delle condizioni previsti dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo comporta la revoca del contributo, fatta salva ogni altra azione prevista dall'ordinamento giuridico dello Stato.

La revoca del contributo di cui alla presente legge o la rinuncia del beneficiario comporta il subentro nell'assegnazione del contributo regionale del soggetto compreso nella graduatoria relativa alla stessa categoria di operatori di cui al precedente articolo 4 e comunque nei limiti delle rese disponibili.

Art. 9

Mutui edilizi

Ai sensi della presente legge sono concessi dagli Istituti di credito, che avranno stipulato apposita convenzione con la Regione, mutui edilizi alle condizioni previste dalla convenzione stessa ai soggetti beneficiari del contributo regionale.

Ai mutui di cui al comma precedente non è concessa, ad integrazione della garanzia ipotecaria di primo grado, la fidejussione regionale prevista dal successivo titolo II.

Titolo II

PROMOZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA E CONVENZIONATA - AGEVOLATA

Art. 10

Finalità

Al fine di promuovere interventi di edilizia residenziale convenzionata e convenzionata – agevolata da parte di cooperative edilizie, di imprese di costruzione e loro consorzi che realizzano nuovi alloggi aventi le caratteristiche previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, agli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e alla legge 5 agosto 1978, n. 457, sono concessi la garanzia integrativa e l'eventuale contributo di cui ai successivi articoli.

Art. 11

Garanzia regionale

La Regione è autorizzata a concedere la propria fidejussione a garanzia del rimborso del capitale e del pagamento degli interessi – compresi quelli di mora – ad integrazione della garanzia ipotecaria di primo grado, sui mutui contratti da Cooperative edilizie e da Imprese per la costruzione di alloggi da realizzare su aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare concesse in proprietà o in diritto di superficie, su aree comprese in lottizzazioni o piani particolareggiati convenzionati, nonchè su aree a intervento urbanistico diretto.

La concessione della garanzia fidejussoria regionale è limitata ai mutui stipulati negli anni 1980– 1982 concernenti interventi di edilizia residenziale convenzionata compresi nei programmi di cui al successivo art. 14 per un importo massimo di mutui di L.100 miliardi annui nel triennio 1980– 1982. Detto importo massimo di mutui è comprensivo anche di quelli previsti nel precedente art. 9.

Per gli alloggi costruiti su aree in proprietà la garanzia integrativa regionale non potrà superare il 75% dell'ammontare del mutuo; per quelli costruiti su aree in diritto di superficie, la garanzia integrativa sarà pari al 100% dell'ammontare del mutuo.

L'istituto mutuante potrà procedere all'esecuzione individuale immobiliare anche in caso in cui il mutuatario sia soggetto a liquidazione coatta amministrativa, in deroga a quanto previsto dall'art. 3 della legge 17 luglio 1975 n. 400.

La garanzia prevista dal precedente comma diventa operante entro 120 giorni dalla data in cui è risultato infruttuoso almeno il terzo esperimento d' asta, purchè l'incanto sia stato fissato per un prezzo base inferiore al credito dell'Istituto mutuante. L'istituto mutuante stesso dovrà peraltro proseguire la esecuzione, trasferendone il ricavato alla Regione.

Per gli interventi realizzati in aree per l'edilizia economica e popolare, in ogni caso in cui si verifichi la decadenza della concessione ad edificare ovvero la decadenza o l'estinzione del diritto di superficie o che ha ceduto la proprietà subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui ipotecari secondo le modalità di cui all'art. 37 secondo e terzo comma della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La concessione della garanzia fidejussoria è disposta con atto della Giunta regionale o di un membro della stessa appositamente delegato, nel rispetto dei programmi approvati dal Consiglio Regionale a norma del successivo art. 14.

Nel caso in cui gli interventi promossi ai sensi del presente titolo siano assistiti dal contributo regionale di cui al successivo articolo 12, la garanzia s' intende prestata con l'emissione del provvedimento regionale di concessione del contributo e resta valida finchè sussista comunque un credito dell'istituto mutualnte.

Art. 12

Contributo della Regione

Agli interventi promossi dal presente titolo la Regione può altresì concedere contributi annui costanti, fino ad un massimo di otto annualità, nella misura massima del 3% sull'ammontare del mutuo concesso ai sensi del precedente art. 11. Possono beneficiare del suddetto contributo le cooperative edilizie e le imprese di costruzione a condizione che gli alloggi realizzati siano assegnati o ceduti a soggetti fruitori di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore al 25% di quello massimo di cui all'art. 20 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 13

Formale concessione del contributo e sua erogazione

La formale concessione e l'erogazione del contributo di cui al precedente articolo competono alla Giunta regionale o, su delega di questa, al Presidente o ad un componente della Giunta.

L'erogazione del contributo è disposta alla presentazione dei seguenti atti:

- concessione edilizia e convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- adesione di massima alla concessione del mutuo o contratto condizionato di mutuo da parte dell'istituto mutuante;
- stato di avanzamento dei lavori pari almeno al 50% del costo preventivato dell'intervento.

Il contributo potrà essere erogato direttamente ai soggetti beneficiari in un'unica soluzione annua o erogato direttamente all'istituto di credito mutuante, a scadenza semestrale posticipata ovvero secondo le scadenze delle rate di ammortamento del mutuo in base alle indicazioni concordate con i beneficiari.

Per i contributi aggiuntivi di cui al successivo articolo 16 la documentazione prevista dal 2 comma del presente articolo è integrata da copia del provvedimento di concessione del contributo statale.

Art. 14

Programmazione degli interventi

Il programma degli interventi da assistere con la garanzia sussidiaria della Regione e con l'eventuale contributo di cui al precedente articolo 13 è approvato dal Consiglio regionale tenendo conto degli obiettivi, delle finalità e dei riferimenti programmatori indicati nel piano decennale per l'edilizia.

Per la formazione del programma regionale i Comuni interessati alla promozione degli interventi di cui al presente titolo possono presentare alla Regione dettagliate proposte dando la priorità al completamento di iniziative in corso nonché agli interventi su aree già disponibili ed i cui progetti siano muniti di licenza o concessione edilizia.

Ai fini del godimento dei benefici di cui al presente titolo i Comuni stessi possono comprendere fra le proposte anche interventi di edilizia convenzionata in corso di attuazione.

Titolo III

parte FINANZIARIA

Art. 15

Autorizzazione di spesa e copertura finanziaria

Per la concessione dei contributi di cui al titolo I della presente legge è autorizzato a partire dall'esercizio 1982 un limite d'impegno decennale di L.6.000.000.000.

Le annualità da iscriversi nell'apposito capitolo di spesa di ciascuno dei bilanci di previsione relativi agli esercizi finanziari dal 1982 al 1991 ammontano a L.6.000.000.000.

Agli oneri derivanti dall'attuazione delle disposizioni di cui al titolo I della presente legge l'Amministrazione Regionale provvede mediante la iscrizione a partire dall'esercizio finanziario 1982 di un apposito Capitolo di spesa che verrà dotato dello stanziamento indicato al comma precedente, la cui copertura finanziaria è garantita per l'anno 1982, dalle allocazioni di spesa attribuite alla voce " Edilizia residenziale privata " nel programma 05 - Casa - del Settore 02 Urbanistica ed Edilizia - Sezione dipartimentale 4a - Servizi del territorio del Bilancio pluriennale 1980- 1982 approvato con legge regionale 23 aprile 1980, n. 27.

Gli eventuali oneri derivanti dalla garanzia fidejussoria regionale graveranno su un apposito capitolo di spesa da istituirsi nello stato di previsione della spesa - Sezione 7a - Settore 09 - Programma 02 - Rubrica 1a - del bilancio per l'esercizio 1982 e successivi, dotato di uno stanziamento annuo di L.100.000.000 ottenuto quanto all'esercizio 1982 mediante il prelevamento di pari importo dal fondo globale di cui al Capitolo 86500 nel rispetto della destinazione attribuita a tale somma dalla apposita voce dell'elenco n. 5 annesso al Bilancio di previsione per l'esercizio 1982. Tale capitolo è inserito nell'elenco delle spese obbligatorie ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della legge regionale 6 luglio 1977, n. 31 in materia di contabilità regionale.

Le somme che la Regione è tenuta a recuperare successivamente all'assunzione di oneri derivanti dalla garanzia fidejussoria concessa a norma del presente articolo, saranno introitate in un apposito capitolo di entrata iscritto " pro memoria " sullo stato di previsione dell'entrata dei bilanci di previsione a partire dal 1982, nel titolo III - Categoria 9a - Recupero, rimborsi e contributi vari.

Art. 16

Disposizioni finali

Il Consiglio regionale, in sede di approvazione del programma di cui al precedente articolo 14, può destinare una quota parte dello stanziamento previsto per il titolo II della presente legge a favore di cooperative edilizie a proprietà indivisa che realizzino o che abbiano in corso interventi di edilizia convenzionata - agevolata fruente di contributo dello Stato su aree concesse dai Comuni in diritto di superficie.

La destinazione dei contributi aggiuntivi di cui al precedente comma è disposta dal Consiglio regionale in sede di approvazione dell'adempimento di cui al precedente articolo 14; con lo stesso atto vengono stabiliti i massimali per la misura e la durata del contributo che in ogni caso non può superare la misura del 5% della spesa complessiva per l'area e per la costruzione e la durata di dieci annualità.

Per la concessione e l'erogazione del contributo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 13.

In caso di revoca o rinuncia il contributo reso disponibile è utilizzato nello stesso Comune prioritariamente per le finalità cui era destinato il contributo stesso ed in subordine per altra finalità prevista dalla presente legge.

Agli interventi assistiti dal contributo e dalla garanzia di cui alla presente legge si applicano le agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti in materia di edilizia residenziale agevolata e convenzionata.