

**Disposizioni per l'alienazione di alloggi destinati alla locazione temporanea per uso abitativo primario, prima della scadenza del vincolo alla locazione****1. Premessa**

Per rispondere alle esigenze abitative delle fasce di popolazione che, per disponibilità economica non possono accedere alle graduatorie per l'edilizia residenziale pubblica, né, per capacità economica, possono affrontare le offerte proposte dal libero mercato immobiliare, la Regione del Veneto, nell'ambito della propria programmazione nel settore dell'edilizia abitativa, ha finanziato numerosi programmi di intervento per la realizzazione o il recupero di alloggi da concedere in locazione temporanea per uso abitativo primario ad un canone non superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1988, n. 431, da parte di operatori di settore, commisurando i contributi in relazione alla durata del vincolo temporaneo alla locazione stessa.

Al fine di non pregiudicare le azioni volte alla garanzia e protezione del diritto alla casa poste in essere, si ritiene opportuno, nell'attuale contesto di crisi del settore edilizio e degli operatori, consentire la cessione di alloggi destinati alla locazione temporanea esclusivamente a favore di assegnatari locatari che manifestino la volontà di acquisire in proprietà tali alloggi, prima della scadenza del vincolo alla locazione stessa, disciplinando il relativo procedimento di autorizzazione.

L'alienazione degli alloggi da parte degli operatori prima della scadenza del vincolo alla locazione temporanea deve però essere autorizzata dall'Amministrazione regionale per quanto attiene ai profili relativi alla sussistenza dei presupposti stabiliti dalla Giunta regionale.

2. Soggetti richiedenti

Possono presentare istanza di autorizzazione alla vendita anticipata gli operatori (imprese di costruzione e loro consorzi, cooperative edilizie e loro consorzi) che hanno attuato interventi di realizzazione o recupero di alloggi da concedere in locazione temporanea ad un canone non superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1988, n. 431, con un contributo a fondo perduto della Regione del Veneto in rapporto alla durata della locazione, nell'ambito dei programmi per l'edilizia residenziale pubblica.

Gli operatori devono trovarsi in grave difficoltà economica a causa di una rilevante esposizione finanziaria, verso fornitori, banche, dipendenti o altri aventi diritto e corrono il concreto rischio di subire una procedura concorsuale e/o la dichiarazione di stato d'insolvenza ex R. D.16 marzo 1942, n. 267 recante "Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa".

3. Individuazione degli alloggi e degli acquirenti

Gli alloggi oggetto di autorizzazione devono essere soggetti a vincolo alla locazione temporanea, nonché essere stati realizzati e locati a soggetti in possesso dei requisiti previsti dai bandi regionali. Resta inteso che, ai fini del raggiungimento dello scopo sociale connesso al finanziamento regionale erogato, la cessione potrà essere autorizzata esclusivamente a favore di tali soggetti che:

- vantano un titolo all'acquisto differito dell'immobile assegnato e condotto in locazione e/o si trovano in possesso di un titolo legittimo derivante da specifica iniziativa di ERP ed hanno concorso finanziariamente per l'acquisto dell'immobile in misura superiore al pagamento del canone di affitto;
- abbiano manifestato la volontà di procedere all'acquisto dell'alloggio loro locato, per i quali sussiste un prevalente interesse pubblico alla stabilizzazione del diritto all'abitazione.

4. Competenza al rilascio dell'autorizzazione alla vendita anticipata degli alloggi

In considerazione del contributo erogato per la realizzazione degli alloggi nell'ambito dell'attuazione di programmi regionali di settore, le autorizzazioni all'alienazione degli alloggi prima della scadenza del vincolo alla locazione temporanea sono rilasciate dall'Amministrazione regionale.

Il termine di conclusione del procedimento è definito in 60 giorni. Tale termine può essere sospeso, per l'acquisizione di informazioni o di certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

L'autorizzazione deve contenere la precisa identificazione degli alloggi per i quali è richiesta l'autorizzazione alla cessione e degli assegnatari locatari che hanno manifestato l'intenzione di procedere all'acquisto degli alloggi, nonché la durata e la scadenza del vincolo alla locazione.

5. Istanza di autorizzazione all'alienazione

L'istanza di autorizzazione all'alienazione deve essere indirizzata al Presidente della Giunta regionale – Unità di Progetto Edilizia Abitativa – Calle Priuli, 99 – 30121 Venezia - è sottoscritta dal legale rappresentante della società/cooperativa/persona giuridica titolare del diritto di proprietà degli alloggi e deve contenere:

- manifestazione dell'intenzione alla cessione degli alloggi a favore degli assegnatari locatari;
- l'indicazione del programma costruttivo e del provvedimento regionale di finanziamento;
- la precisa individuazione catastale degli alloggi per i quali è richiesta l'autorizzazione alla cessione e la durata del vincolo alla locazione;
- la precisa identificazione degli assegnatari locatari che hanno manifestato l'intenzione di aderire all'acquisto anticipato degli alloggi;

All'istanza deve essere allegata:

- la documentazione idonea a comprovare i gravi e sopravvenuti motivi concernenti lo stato di sofferenza finanziaria, valutabile dai libri contabili dell'operatore richiedente e riscontrabile dalla relazione degli organi di controllo interno;
- la manifestazione della disponibilità da parte degli assegnatari locatari all'acquisto anticipato dell'alloggio;
- il vigente contratto di locazione o altro titolo, nonché l'eventuale dimostrazione dei pagamenti che hanno comportato il coinvolgimento finanziario dell'assegnatario locatario.

La struttura regionale incaricata dell'istruttoria e responsabile del procedimento è l'Unità di Progetto Edilizia Abitativa.

6. Avvio del procedimento ed istruttoria

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza da parte del soggetto interessato, la Struttura regionale incaricata dell'istruttoria provvede all'avvio del procedimento, contestualmente verificando la completezza e conformità della stessa alle presenti disposizioni. Qualora la domanda non risulti conforme alle presenti disposizioni, contestualmente all'avvio del procedimento, vengono comunicati la sospensione del termine di conclusione del procedimento stesso, le eventuali integrazioni da presentare ed il termine entro il quale il soggetto interessato vi deve provvedere.

7. Atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo alla locazione

A seguito del rilascio dell'autorizzazione alla cessione degli alloggi per i quali è quindi stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo relativo al vincolo alla locazione temporanea, il soggetto interessato può provvedere alla modifica del medesimo. La modifica sottoscritta, registrata ed eventualmente trascritta nei registri immobiliari deve:

- riportare nelle premesse la seguente frase: "In attuazione della DGR n. ...del...., e su istanza di ____ del____, la Regione del Veneto, con decreto del Dirigente dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa n.____del ____ , ha autorizzato la cessione di n.____ alloggi soggetti a vincolo di locazione per il periodo di anni____ e che pertanto si rende necessario procedere alla modifica delle premesse e degli articoli _____ del suddetto atto d'obbligo ;
- essere trasmessa in copia all' Unità di Progetto Edilizia abitativa ed al Comune interessato.

8. Vincoli

Gli alloggi acquistati prima della scadenza del vincolo alla locazione temporanea non possono essere alienati o locati, nemmeno in parte, dall'assegnatario locatario acquirente prima che siano decorsi 5 anni dalla stipula del contratto di compravendita e comunque, in dipendenza del contributo regionale, non prima della scadenza dell'originario vincolo alla locazione. Per sopravvenuti, gravi e documentati motivi il Comune territorialmente competente ai sensi dell'art. 66, comma 1, lett. d) della L.R. n. 11/2001, può autorizzare la vendita o la locazione anticipata con le modalità di cui all'art. 20 della L. n. 17 febbraio 1992, n. 179.

L'alienazione o la locazione in violazione di tali disposizioni comporta per l'assegnatario locatario acquirente il versamento integrale alla Regione del Veneto del contributo a fondo perduto dalla stessa erogato per la realizzazione o il recupero dell'alloggio, maggiorato degli interessi legali, decorrenti dalla data della stipula del contratto di compravendita.

9. Disposizioni finali

Il contratto di compravendita degli alloggi autorizzati deve richiamare nelle proprie premesse il provvedimento regionale di autorizzazione all'alienazione prima della scadenza del vincolo alla locazione, nonché contenere espressamente quelli previsti al punto 8. La mancata espressa previsione di tali vincoli comporta la necessità di procedere alla stipula di apposita appendice di contratto.

Qualora l'operatore non pervenga alla stipula del contratto di compravendita con l'assegnatario locatario interessato, l'autorizzazione all'alienazione anticipata dell'alloggio decade e lo stesso resta soggetto al vincolo alla locazione temporanea originario.