



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. 230 LEGISLATURA N. VIII

delibera

1144

DE/CA/S09 Oggetto: Art. 17, comma 3 della LR n. 36/2005 - Determinazione
0 NC elementi essenziali della convenzione per interventi
 di edilizia agevolata.

Prot. Segr.
1244

L'anno duemilanove addì 13 del mese di luglio in Ancona presso la sede della Regione Marche si è riunita la Giunta Regionale regolarmente convocata:

- Petrini Paolo	Vice Presidente
- Amagliani Marco	Assessore
- Badiali Fabio	Assessore
- Benatti Stefania	Assessore
- Carrabs Gianluca	Assessore
- Donati Sandro	Assessore
- Mezzolani Almerino	Assessore
- Rocchi Lidio	Assessore
- Solazzi Vittoriano	Assessore

Sono assenti:

- Spacca Gian Mario	Presidente
- Marcolini Pietro	Assessore

Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza assume la Presidenza, in assenza del Presidente della Giunta regionale, il Vice Presidente Petrini Paolo che dichiara aperta la seduta alla quale assiste il Segretario della Giunta regionale Brandoni Bruno.

La deliberazione in oggetto è approvata all'unanimità dei presenti.

Riferisce in qualità di relatore: L' Assessore Carrabs Gianluca.

NOTE DELLA SEGRETERIA DELLA GIUNTA

Inviata per gli adempimenti di competenza

- alla struttura organizzativa: _____
- alla P.O. di spesa: _____
- al Presidente del Consiglio regionale
- alla redazione del Bollettino ufficiale

Il _____

L'INCARICATO

Proposta o richiesta di parere trasmessa al Presidente del Consiglio regionale il _____

prot. n. _____

L'INCARICATO



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

OGGETTO: Articolo 17, comma 3, della L.R. 16 dicembre 2005, n. 36. Determinazione elementi essenziali della convenzione per interventi di edilizia agevolata.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dalla P.F. Edilizia privata, edilizia residenziale e sociale dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTA la proposta del dirigente del Servizio Governo del Territorio, Mobilità e Infrastrutture, che contiene il parere favorevole di cui all'art. 16, comma 1, lettera d), della L.R. 15.10.2001, n. 20 sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica e l'attestazione dello stesso che dalla deliberazione non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione;

VISTI gli articoli 28 e 38 dello Statuto della Regione;

Con la votazione, resa in forma palese, riportata a pagina 1;

DELIBERA

- di approvare gli elementi essenziali della convenzione per gli interventi di edilizia agevolata di cui all'Allegato 1, parte integrante e costitutiva del presente provvedimento.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Dott. Bruno Brandoni)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
(Dott. Gian Mario Spacca)

(Dott. Petrini)



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

La legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36, e successive modificazioni e integrazioni, è intervenuta per riordinare il sistema delle politiche abitative regionali, demandando a successivi provvedimenti attuativi la piena operatività delle disposizioni ivi contenute.

Tra questi, la determinazione degli elementi essenziali della convenzione che disciplina i rapporti tra i Comuni, erogatori dei contributi pubblici, e i soggetti attuatori degli interventi edilizi fruanti di contribuzione pubblica (cd. edilizia agevolata).

L'art. 17 della LR 36/2005 dispone infatti che "La Giunta Regionale determina (...) gli elementi essenziali della convenzione di cui al comma 2, tra cui:

- a) le modalità di determinazione del canone di locazione commisurato al piano finanziario dell'intervento, all'entità dei contributi ed ai costi di gestione, che comunque non deve superare il canone determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;
- b) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi, degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione;
- c) i criteri per l'individuazione dei beneficiari degli alloggi, che deve essere effettuata sulla base di graduatorie o elenchi predisposti dai Comuni;
- d) la casistica delle violazioni della convenzione, gli effetti che queste producono e le eventuali sanzioni".

Per assicurare adeguate forme di concertazione e partecipazione nel procedimento di formazione del presente provvedimento, è stato attivato un tavolo tecnico e di confronto con i soggetti interessati: ERAP ed organizzazioni di categoria (imprese e cooperative).

Il Consiglio delle Autonomie Locali si è espresso favorevolmente con parere n.15 del 8 maggio 2009, ai sensi dell'art. 11, comma 3, lett. d), della legge 10 aprile 2007, n. 4.

Il provvedimento ha conseguito il parere favorevole della competente Commissione consiliare in data 25 giugno 2009.

Stante quanto sopra, si propone alla Giunta regionale l'adozione del presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

(Dott. Nicola Sculli)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

POSIZIONE DI FUNZIONE EDILIZIA PRIVATA, EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
E SOCIALE

VISTO

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

(Ing. Giorgio Girotti Pucci)

PROPOSTA E PARERE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL
TERRITORIO, MOBILITA' ED INFRASTRUTTURE

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole
sotto il profilo della legittimità e in ordine alla regolarità tecnica della presente delibera-
zione e ne propone l'adozione alla Giunta regionale.

Si attesta inoltre che dalla presente deliberazione non deriva né può comunque deriva-
re un impegno di spesa a carico della Regione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Arch. Rodolfo Novelli)

La presente delibera si compone di n. 13 pagine, di cui n. 9 pagine di allegati
che formano parte integrante della stessa.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Dott. Bruno Brandoni)



ALLEGATO 1

EDILIZIA AGEVOLATA

**Elementi essenziali della convenzione
tra Comuni e attuatori degli interventi fruanti di
contributo pubblico (art. 17 LR 36/2005)**

La convenzione di cui all'articolo 17 della LR 16 dicembre 2005, n. 36, che si applica solo in presenza di contributi pubblici per interventi di edilizia agevolata, viene stipulata tra il Comune nel quale si realizza l'intervento e l'attuatore dell'intervento edilizio, sia esso:

- a. un operatore privato (impresa singola o associata, cooperative di abitazione e loro consorzi)
- b. un operatore pubblico (ERAP)
- c. un operatore privato o un privato cittadino che riceve il contributo per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari

Qualora l'intervento edilizio sia già stato convenzionato / sia da convenzionarsi col Comune ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 ovvero dell'art. 18 del DPR 380/2001, dunque senza contributo pubblico, le presenti disposizioni, se più restrittive per l'operatore, sono inderogabili e prevalgono sulle altre.

A) DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI

A1) Oggetto

La convenzione contiene la descrizione dell'intervento e l'esatta individuazione degli immobili interessati (ubicazione; dati catastali; numero, tipologia e dimensioni delle abitazioni;...); l'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi; la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli immobili interessati devono essere liberi da oneri reali, prescrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che ne possano limitare la proprietà, salvo le iscrizioni ipotecarie a garanzia dei mutui contratti per il finanziamento dell'intervento medesimo e le servitù costituite per le esigenze di cui agli articoli da 1033 a 1057 del codice civile.

A2) Modalità di calcolo del prezzo di cessione/assegnazione in proprietà degli alloggi

Il prezzo iniziale di cessione/assegnazione in proprietà degli alloggi tiene conto del contributo pubblico ed è calcolato con la seguente formula:



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

PIC = [a) – b)] dove:

- a) = costo dell'intervento di cui al piano finanziario;
- b) = ammontare del contributo pubblico.

Con il piano finanziario a) si individua il costo complessivo dell'intervento costituito dai seguenti elementi :

- a.1 (per gli interventi di nuova costruzione) *costo dell'area edificatoria* pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto nel decennio anteriore alla data di stipula della convenzione, con rivalutazione in base alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il valore dell'area edificatoria viene stimato dal Comune nel caso di trasferimenti avvenuti da più di dieci anni dalla data di stipula della convenzione. In ogni caso il costo dell'area edificatoria non può superare il 30 per cento del costo di costruzione di cui al successivo punto a.2 per gli interventi realizzati nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni costieri e in quelli con popolazione superiore a 15 mila abitanti; e non può superare il 20 per cento del costo di costruzione di cui al successivo punto a.2 per gli interventi realizzati nei rimanenti Comuni;
- a.1 (per gli interventi di recupero) *costo iniziale dell'immobile* pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto nel decennio anteriore alla data di stipula della convenzione, con rivalutazione in base alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il valore dell'immobile viene stimato dal Comune nel caso di trasferimenti avvenuti da più di dieci anni dalla data di stipula della convenzione;
- a.2 (per gli interventi di nuova costruzione) *costo di costruzione*, non superiore al prodotto tra la superficie complessiva degli alloggi e il 70 per cento del costo dell'intervento determinato ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lett. c), della l.r. 17 maggio 1999, n. 10, maggiorato del 15 per cento. Il Comune, entro una percentuale di variabilità pari al 20 per cento di incremento/riduzione rispetto al valore di cui sopra, determina poi il costo di costruzione in relazione a particolari condizioni del mercato edilizio locale, ubicazione, qualità e tipologia dell'intervento, altro (da specificare);
- a.2 (per gli interventi di recupero) *costo del recupero* non superiore al prodotto tra la superficie complessiva e il 70 per cento del costo dell'intervento determinato ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lett. c), della l.r. n. 10/1999 per gli interventi di recupero primario/secondario/manutenzione straordinaria, maggiorato del 15 per cento. Il Comune, entro una percentuale di variabilità pari al 20 per cento di incremento/riduzione rispetto al valore di cui sopra, determina poi il costo di costruzione in relazione a particolari condizioni del mercato edilizio locale, ubicazione, qualità e tipologia dell'intervento, altro (da specificare);
- a.3 *contributo* per il conseguimento del *titolo abilitativo edilizio*;
- a.4 *costo per spese tecniche e generali* (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, abitabilità, accatastamento, regolamento condominiale, divisione millesimale e quant'altro necessario per l'agibilità e l'eventuale trasferibilità del-



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

le unità immobiliari), fino a un massimo del 16 per cento del costo di costruzione come sopra indicato;

a.5 *oneri finanziari* relativi ai capitali investiti, determinati nella misura percentuale corrispondente al tasso di deposito BCE vigente alla data di stipula della convenzione, da applicare al costo di costruzione di cui al precedente punto a.2.

Al costo dell'intervento come sopra determinato gli operatori pubblici aggiungono l'onere sostenuto per l'eventuale I.V.A. indetraibile.

Per contributi pubblici b) si intendono le somme assegnate per la realizzazione dell'intervento edilizio nell'ambito del piano / programma ERP, al lordo di eventuali imposte.

Il PIC così determinato deve considerarsi "globale" in quanto riferito all'intero intervento edilizio.

Nella convenzione viene indicato il prezzo di cessione al mq di ciascun alloggio calcolato in relazione alla superficie del medesimo e ai coefficienti di caratura, fermo restando l'ammontare del PIC globale come sopra determinato. I coefficienti di caratura sono compresi nell'intervallo 0.9 - 1,1

Il prezzo iniziale di cessione di ciascun alloggio viene rivalutato in base alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso.

La rivalutazione viene calcolata con la seguente formula:

$P \text{ aggiornato} = P \times (1 + \text{Var})$ dove:

Var = differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione lavori.

Nella prima cessione successiva all'ultimazione dei lavori detta rivalutazione non si applica qualora l'incremento del prezzo di vendita risulti inferiore al 5 per cento.

Il prezzo di cessione di ciascun alloggio viene altresì incrementato del valore, documentato, conseguente a eventuali interventi di cui all'art. 3, lett. b), c), d) del D.P.R. 380/2001 effettuati durante il periodo di validità della convenzione, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate. La verifica compete al Comune in contraddittorio con il proprietario che intende vendere. Sono in ogni caso escluse le spese sostenute a seguito di vizi/difformità dell'opera rispetto al progetto oggetto di convenzione.

A3) *Termini*

I termini di realizzazione dell'intervento e quelli entro i quali devono concludersi i contratti di locazione/alienazione degli alloggi realizzati/recuperati sono stabiliti conformemente alle previsioni del piano / programma ERP.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

A lavori ultimati il Direttore dei Lavori attesta la conformità delle opere alle previsioni progettuali utilizzando l'apposita modulistica prevista per la liquidazione a saldo del contributo.

A4) Criteri per l'individuazione dei beneficiari degli alloggi - Verifiche

Le categorie di cittadini destinatarie degli interventi e i requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi sono individuati dal piano/programma ERP. Per la scelta dei conduttori / assegnatari / acquirenti degli alloggi l'operatore si avvale delle graduatorie / degli elenchi predisposti e comunicati dal Comune entro tre mesi dalla stipula della convenzione.

In mancanza di comunicazione da parte del Comune l'operatore provvede autonomamente, sempre nel rispetto delle categorie e dei requisiti stabiliti dal piano / programma ERP. La tardiva comunicazione da parte del Comune delle graduatorie / degli elenchi è comunque vincolante per l'operatore privato limitatamente agli immobili ancora disponibili alla data della comunicazione medesima. Gli immobili si considerano disponibili se non sono stati oggetto di contratti con effetti reali e/o obbligatori ovvero di assegnazione ai propri soci da parte della cooperativa.

Gli operatori privati – imprese e cooperative – sono svincolati da tali graduatorie / elenchi nel caso in cui i soggetti ivi indicati non addivengano alla sottoscrizione di un contratto con effetti reali / obbligatori (in caso di interventi destinati alla proprietà) ovvero di locazione, entro due mesi dall'invito da parte dell'operatore medesimo.

Le cooperative di abitazione sono altresì svincolate da tali graduatorie / elenchi qualora i soggetti ivi indicati rinuncino ad iscriversi alla cooperativa in qualità di soci, entro trenta giorni dall'invito da parte della cooperativa medesima.

Per consentire la verifica dei requisiti soggettivi e dei prezzi praticati, la convenzione stabilisce la documentazione da trasmettere al Comune e relative penalità in caso di inottemperanza. In ogni caso viene fornita al Comune la documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi da parte dei beneficiari degli alloggi e la copia dei contratti di locazione e compravendita.

A5) Garanzie – polizza fidejussoria

L'operatore privato allega alla convenzione una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a beneficio del Comune a garanzia del contributo assegnato. La polizza può essere prodotta per singole tranches in relazione ai tempi e alle modalità di erogazione del contributo. La fideiussione viene svincolata dal Comune entro un mese dal rilascio della certificazione di agibilità.

A6) Risoluzione della convenzione. Revoca. Verifiche e sanzioni

La convenzione è risolta:

- a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire;



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

- per violazione delle obbligazioni nascenti dalla convenzione medesima con particolare riferimento al rispetto dei termini di ultimazione dell'intervento, dei canoni applicati e dei prezzi di compravendita praticati. A tal fine la convenzione disciplina le modalità con le quali il Comune procede alle verifiche necessarie, prevedendo tra l'altro la documentazione che l'operatore deve obbligatoriamente trasmettere al Comune medesimo.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di invitare la controparte alla regolarizzazione delle violazioni, eventualmente dietro pagamento di penali i cui limiti minimi e massimi, da riportare in convenzione, sono stabiliti dal Comune con proprio atto.

In ogni caso le pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e del canone locativo sono nulle per la parte eccedente.

In caso di risoluzione della convenzione l'operatore decade dal beneficio di cui all'art. 17, comma 1, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore il contributo di cui all'art. 16, comma 1, del DPR n. 380/2001, se e in quanto dovuto, è maggiorato del 20 per cento della quota di cui al comma 3 del medesimo art. 16 del DPR 380/2001, oltre gli interessi maturati sulla base del tasso legale.

In caso di difformità, vizi e difetti delle opere realizzate/recuperate, ferma restando l'applicazione degli articoli 1667, 1668 e 1669 cod. civ., il contributo viene revocato in misura parziale o totale in relazione alla gravità degli elementi contestati, qualora l'operatore non provveda ad eseguire le prescrizioni del Direttore dei Lavori entro i termini da quest'ultimo fissati.

Entro 6 mesi dal rilascio dell'agibilità gli alloggi devono essere utilizzati per la vendita o per la locazione, a seconda delle finalità del programma edilizio. Decorso inutilmente tale termine il Comune, accertati gli eventuali giustificati motivi del ritardo, ha facoltà di:

- concedere una proroga con eventuale applicazione di penale per ogni giorno di ritardo;
- procedere a revoca totale o parziale del contributo.

In caso di violazione delle norme relative alla individuazione dei beneficiari, ferma restando la facoltà di cui al precedente comma, il Comune procede a revoca, totale o parziale, del contributo.

Nei casi di revoca, totale o parziale, del contributo l'operatore / il privato è tenuto alla restituzione delle somme già erogate maggiorate degli interessi legali maturati dal momento della riscossione del contributo stesso.

Il ritardo provocato da inadempienze del Comune non determina la revoca del contributo.

A7) Recesso dalla convenzione

L'operatore e il privato che riceve il contributo ai sensi dell'art. 14, co. 2, L.R. 36/2005, possono recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380. La trascrizione della comunicazione di recesso avviene a cura del Comune e a spese dell'operatore / del privato, con le modalità di cui al punto successivo.

A8) Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali modifiche e integrazioni vengono stipulate per atto pubblico e trascritte nei registri immobiliari a cura dell'ufficiale rogante con oneri a carico dell'operatore / del privato. Le spese di trascrizione vengono da quest'ultimo versate al Comune contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti modificativi e integrativi. Gli atti di cessione / assegnazione in proprietà degli alloggi devono contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole della convenzione.

A9) Modifiche della convenzione

Per particolari e sopravvenute esigenze le parti possono concordare la modifica di alcune previsioni della convenzione stipulata, nel rispetto delle previsioni del piano / programma ERP ed entro i limiti di finanziamento concessi.

B) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

B1) INTERVENTI DESTINATI ALLA LOCAZIONE E AL TRASFERIMENTO DIFFERITO DELLA PROPRIETA'

B1.1) Regime della locazione

La convenzione specifica il vincolo dell'operatore alla locazione e il regime della locazione medesima conformemente alle disposizioni del piano / programma ERP.

In ogni caso nei contratti di locazione è inserita apposita clausola contenente il divieto di sublocazione, anche parziale, dell'alloggio da parte del conduttore, a pena di risoluzione del contratto medesimo.

Una volta concluso il periodo del vincolo dell'operatore alla locazione i singoli contratti sono risolti, qualunque sia stata la loro effettiva durata, con comunicazione da parte del locatore preceduta da preavviso di almeno sei mesi. L'alloggio può essere alienato assicurando al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto.

Alla locazione si applicano altresì le norme di cui all'art. 8, commi 6 e 7, della legge 17.2.1992, n. 179.

B1.2) Modalità di determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione relativo agli alloggi che fruiscono del contributo pubblico è commisurato al piano finanziario dell'intervento a), all'entità dei contributi b) e ai costi di gestione c).



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Il canone annuo di locazione CA si calcola applicando la percentuale massima del 3,85% alla spesa totale investimento.

La Spesa Totale Investimento (STI) è pari ad $a - b + c$.

In caso di locazione permanente il contributo b) è conteggiato al 60% del suo valore, per cui la Spesa Totale di Investimento (STI) è pari ad $a - b \times 0,6 + c$.

Per le definizioni di *piano finanziario a)* e di *contributo pubblico b)* si rimanda alle "disposizioni comuni" di cui al precedente paragrafo.

I *costi di gestione c)* sono i costi per manutenzioni effettuate dal locatore nel corso della locazione, e vengono computati solo dopo essere stati effettivamente sostenuti dal locatore medesimo.

Ai fini della determinazione del canone locativo, per i primi due anni dall'inizio della prima locazione i *costi di gestione c)* vengono sempre considerati pari a zero.

Sono altresì esclusi dal computo dei costi di gestione le spese sostenute a seguito di vizi/difformità dell'opera rispetto al progetto oggetto di convenzione, nonché quelli sostenuti nei primi 5 anni per la manutenzione degli impianti di riscaldamento ed elettrico.

Il canone così determinato deve considerarsi "globale" in quanto riferito all'intero intervento edilizio. Nella convenzione deve essere indicato il canone locativo di ciascun alloggio calcolato in relazione alla superficie del medesimo e ai coefficienti di caratura compresi nell'intervallo 0,9 - 1,1, fermo restando l'ammontare del CA globale come sopra determinato.

Il canone così calcolato non è comprensivo delle spese condominiali e non può superare quello determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il canone locativo viene aggiornato annualmente nella misura massima del 75 per cento della variazione annua accertata dall'ISTAT (indice FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

B1.3) Beneficiari degli alloggi

Per gli alloggi in locazione realizzati dagli operatori privati si applicano le disposizioni del precedente paragrafo A4).

Gli alloggi in locazione realizzati dagli ERAP sono destinati prioritariamente agli inquilini di alloggi di ERP sovvenzionata decaduti dall'assegnazione, semprechè in possesso dei requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata, e in subordine ai soggetti collocati nelle graduatorie di ERP sovvenzionata.

B1.4) Durata della convenzione

Le norme relative al calcolo del prezzo di cessione e relative sanzioni si applicano all'operatore e suoi aventi causa per una durata di 20 o 30 anni dalla data di stipulazione della convenzione, a seconda che si tratti rispettivamente di locazione a termine ovvero permanente. Tale vincolo viene trascritto con le modalità di cui alla precedente lettera A)



B2) INTERVENTI DESTINATI AL TRASFERIMENTO IMMEDIATO DELLA PROPRIETA'

B2.1) Vincoli per i beneficiari

Gli acquirenti o assegnatari in proprietà degli alloggi cui è trasferito il contributo pubblico devono occupare l'immobile e utilizzarlo come prima abitazione per almeno dieci anni dall'atto di acquisto.

Durante tale periodo di tempo è vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio, salvo espressa autorizzazione del Comune nel caso di gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Tali vincoli sono menzionati nell'atto di compravendita dell'immobile.

B2.2) Garanzie per l'acquirente / assegnatario in proprietà

L'operatore privato è tenuto a procurare e consegnare all'acquirente / assegnatario in proprietà le fidejussioni e assicurazioni dell'immobile previste dal D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122. In particolare il contratto di compravendita tra operatore e acquirente / assegnatario in proprietà deve contenere una specifica clausola contenente gli estremi della polizza indennitaria decennale di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 122/2005 stipulata dall'operatore a beneficio dell'acquirente / assegnatario in proprietà.

B2.3) Durata della convenzione

Le norme relative al calcolo del prezzo di cessione e relative sanzioni si applicano all'operatore e suoi aventi causa per una durata di 20 anni dalla data di stipulazione della convenzione. Il relativo vincolo viene trascritto nei registri immobiliari con le modalità di cui alla precedente lettera A).

B3) CONCESSIONE DI CONTRIBUTI A PRIVATI PER IL RECUPERO DI IMMOBILI DESTINATI A STUDENTI UNIVERSITARI

B3.1) Criteri per l'individuazione dei beneficiari

Gli alloggi vengono locati agli studenti collocati nelle graduatorie predisposte dall'E.R.S.U. su indicazione dell'Ente medesimo territorialmente competente. Esaurite le graduatorie, gli studenti beneficiari degli alloggi vengono individuati in base ai criteri stabiliti dai Comuni o, in mancanza, direttamente dall'operatore / dal privato.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Il canone dell'alloggio non può superare quello derivante dall'applicazione dei criteri di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98. Per il loro aggiornamento si applicano le disposizioni di cui al paragrafo B1.2, ultimo comma.

B3.2) Durata della convenzione

La destinazione dell'immobile a residenza per studenti universitari, risultante dalla convenzione, vincola il beneficiario del contributo e i suoi aventi causa per almeno dodici anni. Tale vincolo viene trascritto nei registri immobiliari con le modalità di cui alla precedente lettera A).