



Proposta di legge recante:

“Disposizioni in materia di alloggi sociali. Attivazione clausole standard dei contratti locativi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 183 del 21 giugno 2017”.

I Consiglieri regionali

F.to Filippo Mancuso

F.to Pierluigi Caputo

F.to Pietro Raso

F.to Francesco De Nisi

Proposta di legge recante:

“Disposizioni in materia di alloggi sociali. Attivazione clausole standard dei contratti locativi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 183 del 21 giugno 2017”.

Relazione introduttiva

La presente proposta di legge regionale mira a dare piena attuazione alle previsioni contenute nell'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.), convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 183 del 21 giugno 2017, ai conduttori di alloggi di edilizia sociale, (decreto del direttore generale n. 7583 del 24 giugno 2014 - bando edilizia sociale 3.3 - e legge regionale n. 36/2008), decorsi almeno sette anni dalla data di inizio della locazione, di riscattare l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto di locazione acquistandone la proprietà.

I conduttori degli alloggi di edilizia sociale per esercitare il diritto di riscatto non devono essere proprietari, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione.

La proposta di qua riguarda alloggi in locazione, destinati a persone appartenenti all'area del disagio sociale, con soggetti attuatori pubblici e privati – imprese, cooperative, Aterp - destinatari dei finanziamenti regionali. Il contributo a fondo perduto della Regione previsto fino ad un massimo dell'80% dei QTE (quadro tecnico economico), di fatto concorre per non oltre il 60/65% dei costi di costruzione. Pertanto il 35/40% dei costi vengono ad essere sostenuti dai soggetti attuatori.

I ricavi per recuperare i costi sostenuti dai soggetti attuatori sono dati dai corrispettivi dei canoni di locazione per 25 anni.

I vantaggi nel trasformare la locazione permanente in locazione con futuro riscatto sono di natura sociale e politica: - sociale perché l'introduzione del riscatto produce un “tranquillità delle famiglie” locatarie con la garanzia di livello di certezza giuridica; - politica perché si pone come rimedio contro la disuguaglianza abitativa e combatte l'esclusione sociale.

I finanziamenti regionali previsti dalla legge regionale n. 36/2008 e dal bando 3.3 saranno assegnati ai locatari che esercitano il riscatto quale contributo a fondo perduto con il costo convenzionale dell'alloggio che sarà definito dal contributo regionale ripartito per la superficie complessiva di ogni singolo alloggio per come al QTE approvato dalla Regione Calabria.

Il locatario per il riscatto paga il fitto (25 anni) attualizzato al soggetto attuatore attraverso l'accollo del mutuo contrattualizzato o con altra forma di pagamento ritenuta confacente e conveniente dallo stesso. L'attualizzazione rappresenta il processo finanziario che consente di stabilire il valore attuale dei canoni di locazione che hanno come naturale scadenza una data futura. Il pagamento dei canoni

di locazione futuri attualizzati consentirà la copertura dei costi sostenuti dal soggetto attuatore e nello stesso tempo un significativo risparmio da parte dei locatari.

L'atto di trasferimento posto in essere a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto è soggetto alla disciplina applicabile, in via generale, agli atti di compravendita di immobili ed in particolare contenere:

- le menzioni urbanistiche ed edilizie prescritte a pena di nullità dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 27 e dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia);
- le dichiarazioni di conformità catastale (o allegata la dichiarazione di conformità resa da tecnico abilitato), così come prescritto, sempre a pena di nullità, dal comma 1 bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52;
- il certificato di prestazione energetica e resa la dichiarazione di informativa da parte dell'acquirente/riscattante, ai sensi dell'articolo 6, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alle modalità analitiche di pagamento (art. 35, c. 22, decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248);
- il certificato rilasciato dalla Regione Calabria attestante il possesso dei requisiti soggettivi del conduttore ai sensi della deliberazione di G. R. 04.11.2003 n. 869.

Le disposizioni della presente proposta di legge hanno carattere ordinamentale e non producono oneri a carico del bilancio regionale.

Il testo si compone, complessivamente, di quattro articoli. Nello specifico:

- l'articolo 1 reca le finalità della proposta di legge;
- l'articolo 2 reca le disposizioni procedurali;
- l'articolo 3 reca la clausola di invarianza finanziaria;
- l'articolo 4 reca l'entrata in vigore anticipata dalla norma atteso l'esigenza di avviare nel minor tempo possibile le procedure di riscatto degli alloggi interessati dall'intervento normativo.

Relazione Tecnico Finanziaria

La presente proposta di legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, atteso che trattasi di norma di carattere ordinamentale che si limita ad attuare quanto previsto dall'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n. 80 e dal decreto ministeriale 21 giugno 2017 per gli alloggi in locazione di cui al decreto del direttore generale n. 7583 del 24 giugno 2014 - bando edilizia sociale 3.3.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Tab. 1 - Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia C/I	Carattere Temporale A/P	Importo
1	Finalità	C	P	0,00 €
2	Disposizioni procedurali	//	//	0,00 €
3	Clausola di invarianza finanziaria	//	//	0,00 €
4	Entrata in vigore	//	//	0,00 €

Criteri di quantificazione degli oneri:

Trattasi di una disposizione di carattere ordinamentale che non produce nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Copertura finanziaria:

Missione/ Programma/ capitolo	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026
	//	//	//

Proposta di legge recante: “Disposizioni in materia di alloggi sociali. Attivazione clausole standard dei contratti locativi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 183 del 21 giugno 2017”.

Art. 1
(Finalità)

1. Nel rispetto delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di alloggi sociali, il conduttore che ha in locazione un alloggio di edilizia sovvenzionata con il contributo della Regione Calabria ex legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e mediante il bando 3.3 - decreto dirigenziale n. 7583 del 24 giugno 2014 - (sia per gli alloggi completati che da completare) da almeno sette anni dalla data di inizio della locazione, che non sia proprietario, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione, adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale, ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto di locazione

2. Il soggetto attuatore, ai sensi del precedente comma, è autorizzato a derogare alla convenzione sottoscritta ed il finanziamento regionale è da considerarsi quale contributo a fondo perduto per l'acquisto dell'immobile locato in favore del conduttore. Il soggetto attuatore è altresì obbligato alla cessione degli immobili se tutti i conduttori dell'intervento edilizio finanziato esercitano il diritto di riscatto.

Art. 2
(Disposizioni procedurali)

1. Il conduttore esercita il diritto di riscatto mediante trasmissione della relativa dichiarazione, da inviare al locatore/gestore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.

2. Le parti, entro centoventi giorni dal perfezionamento del diritto del riscatto, stipulano il relativo contratto, presso il notaio designato, previa comunicazione da parte del soggetto attuatore dell'importo del canone da corrispondere definito in ragione dell'attualizzazione dello stesso dalla data di esercizio del diritto di riscatto sino al venticinquesimo anno della locazione pattuita.

3. Nel rispetto dell'articolo 3 del decreto ministeriale 21 giugno 2017 (Clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto e modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta.) è fatta

salva la facoltà delle parti di concludere, in ogni momento, un contratto preliminare di vendita da perfezionare per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2645-bis del codice civile avente ad oggetto la medesima unità concessa in locazione, purché tale contratto preveda che la relativa vendita non venga conclusa prima del termine di sette anni dalla data di inizio della locazione con riscatto.

4. Il corrispettivo del valore di contratto è definito dalla ripartizione del contributo regionale per la superficie complessiva (Sc), per come al quadro tecnico economico (di seguito QTE) approvato dalla Regione Calabria, che stabilisce il costo a metro quadro di superficie complessiva da applicare per ogni singolo alloggio.

5. L' accertamento dei requisiti soggettivi dei beneficiari è determinato dalla Regione Calabria nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di giunta regionale n. 869 del 04 novembre 2003.

Art. 3

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art 4

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione Calabria.