

proposta di atto amministrativo n. 27/16

a iniziativa della Giunta regionale

presentata in data 11 novembre 2016

MODIFICA DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA
9 DICEMBRE 2014, N. 115 "PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE
(TRIENNIO 2014/2016). LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE 2005, N. 36"

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE

Visto l'articolo 5, comma 3, della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 "Riordino del sistema regionale delle politiche abitative" che prevede l'approvazione da parte del Consiglio regionale, su proposta della Giunta, del Piano triennale di edilizia residenziale pubblica;

Vista la proposta della Giunta regionale;

Visto il parere favorevole di cui all'articolo 16, comma 1, lettera d), della l.r. 15 ottobre 2001, n. 20 in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità del Dirigente della posizione di funzione edilizia ed espropriazione reso nella proposta della Giunta regionale;

Vista l'attestazione della copertura finanziaria di cui all'articolo 48 della l.r. 11 dicembre 2001, n. 31, resa nella proposta della Giunta regionale;

Visto il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42";

Visto l'articolo 21 dello Statuto regionale:

DELIBERA

di approvare l'allegata modifica del Piano regionale di edilizia residenziale 2014/2016 di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 115 del 9 dicembre 2014 (Allegato A), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Al Piano regionale di edilizia residenziale (2014-2016) di cui alla deliberazione n. 115 del 9 dicembre 2014 sono apportate le seguenti modificazioni:

- 1) La linea di intervento “**B.2 Adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare**” è sostituita dalle seguenti:
 - “**B.2 Acquisto immobili con priorità per quelli invenduti, ultimati o ultimabili entro 6 mesi dalla data di acquisto**”;
 - “**B3 Concessione di contributi per l’acquisto della prima abitazione (cd. buoni casa)**”;
 - “**B.4 Contributi a ERAP Marche per eliminazione/superamento delle barriere architettoniche nel patrimonio erp**”.

B.2 Acquisto immobili con priorità per quelli invenduti, ultimati o ultimabili entro 6 mesi dalla data di acquisto.

Linea di intervento *strategica* destinata ad impattare prioritariamente sul *problema dell’invenduto*, che negli ultimi anni ha condizionato negativamente il settore dell’edilizia oltre che quello del credito a seguito di operazioni di finanziamento del mercato immobiliare rivelatesi *antieconomiche*.

Tale misura può infatti riguardare, oltre che gli immobili di proprietà delle imprese edili, anche quelli acquisiti dalle banche e/o loro aventi causa per varie ragioni, connesse per lo più all’insolvenza delle medesime imprese edili (cfr. problema delle sofferenze bancarie di natura immobiliare).

Vantaggi: presenta il pregio di tempi rapidi di attuazione e consumo zero di ulteriore suolo urbano; può determinare opportunità di acquisto a prezzi vantaggiosi per l’ente pubblico.

B.2.1 Soggetto attuatore beneficiario del finanziamento

Soggetto attuatore unico, beneficiario del finanziamento, è ERAP Marche, cui sono attribuite le risorse finanziarie disponibili per procedere all’acquisto degli immobili.

B.2.2 immobili acquisibili – Disposizioni procedurali

L’ERAP Marche, mediante procedure di evidenza pubblica, procede all’acquisto di immobili, ultimati o ultimabili, con priorità per quelli invenduti.

Per *immobili invenduti* si intendono gli immobili ad uso abitativo che non sono mai stati utilizzati.

(Disposizioni comuni)

Gli appartamenti offerti in vendita devono possedere le seguenti caratteristiche:

- conformità agli strumenti urbanistici;
- conformità ai limiti dimensionali di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/1978 ed altezza interna conforme alle norme igienico/sanitarie vigenti;
- classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a “B”;

- non essere accatastati nelle categorie A/1; A/7 (salva la possibilità di acquistare immobili appartenenti alla tipologia delle “villette a schiera”); A/8; A/9;
- essere privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi del Capo III del DPR 380/2001;
- non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici.

Gli immobili devono essere liberi da persone e cose; non devono essere gravati da diritti reali di godimento o garanzia reale a favore di terzi, servitù, prelazione a favore di terzi, ecc..., salvo la garanzia ipotecaria connessa all'accensione di mutui. In quest'ultimo caso l'ERAP, soggetto attuatore, disciplina nell'avviso pubblico le modalità di estinzione della garanzia ipotecaria medesima.

Il prezzo massimo di compravendita che potrà essere riconosciuto al soggetto venditore non può superare i massimali di costo stabiliti dalla vigente disciplina regionale (DGR n. 1499 del 28.12.2006). In ogni caso l'ERAP si riserva di verificare la congruità del prezzo dell'immobile offerto in vendita previa stima dell'U.T.E.

(Disposizioni specifiche per gli immobili da ultimare)

Gli *immobili da ultimare* vengono completati direttamente dalla parte venditrice, se esercente attività di impresa edile. In questo caso il contratto di compravendita deve intervenire entro 180 giorni dalla determinazione ERAP di acquisto dell'immobile, previa acquisizione del certificato di agibilità. L'ERAP valuta l'opportunità di concedere limitate e motivate proroghe al predetto termine di 180 giorni.

Qualora non sussistano le motivazioni per concedere le proroghe, l'ERAP può rinunciare all'acquisto ovvero prevedere una penale da applicare per ogni giorno di ritardo, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Se la parte venditrice dell'*immobile da ultimare* è un soggetto che non esercita l'attività di impresa edile, l'ERAP può comunque procedere all'acquisto provvedendo ai lavori di completamento dell'immobile con oneri a proprio carico. Per valutare la congruità del prezzo di compravendita l'ERAP confronta il prezzo offerto dal venditore con quello risultante dalla stima dell'immobile finito dedotto il costo dei lavori di ultimazione dell'immobile.

Per la stima del valore dell'immobile finito l'ERAP può avvalersi dell'U.T.E.

Ai fini della determinazione dei costi per i lavori di ultimazione dell'immobile l'ERAP procede mediante computo metrico estimativo dei lavori medesimi.

Il costo complessivo dell'immobile, risultante dalla somma del prezzo di compravendita e degli oneri a carico di ERAP Marche per l'ultimazione, non può comunque superare i massimali di costo previsti dalla DGR 1499/2006.

L'ERAP trattiene dai finanziamenti disposti con il presente provvedimento le risorse eventualmente necessarie per l'ultimazione degli immobili.

B.2.3 Risorse disponibili – Ubicazione degli immobili

A tale linea di intervento viene destinato un importo di finanziamento pari a € 8.547.085,00. La Giunta regionale è autorizzata ad incrementare l'importo a seguito della restituzione delle economie di programmi erp progressi da parte delle Province.

Gli immobili da acquisire devono essere ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa - A.T.A. ed in quelli con popolazione superiore a 25mila abitanti.

Gli acquisti vengono effettuati assicurando, per quanto possibile, che la dislocazione degli immobili sia omogenea sul territorio regionale. A tal fine le risorse vengono assegnate ad ogni territorio provinciale assumendo, come criterio prioritario, la misura proporzionale della popolazione residente, secondo la seguente tabella di ripartizione:

PROVINCIA	POPOLAZIONE RESIDENTE (ISTAT 1.01.2016)	PERCENTUALE DI RIPARTO	AMMONTARE RISORSE (€)
Ancona	476.192	30,9%	3.127.106,26
Ascoli Piceno	210.066	13,6%	1.376.331,56
Fermo	175.625	11,3%	1.143.569,60
Macerata	320.308	20,7%	2.094.857,60
Pesaro Urbino	361.561	23,5%	2.378.219,98
TOTALI	1.543.752	100	10.120.085,00

In sede di conclusione delle operazioni di compravendita ERAP Marche è autorizzato a discostarsi da tale riparto:

- in caso di mancanza/insufficiente offerta di alloggi da acquistare. In tal caso le "economie" registratesi su un territorio provinciale vengono utilizzate per i rimanenti rispettando le predette percentuali di riparto;
- per assicurare operazioni di acquisto di intere palazzine/di porzioni significative di immobili.

B.2.4 Altre disposizioni

ERAP Marche, soggetto attuatore di tale linea di intervento, è autorizzato a disciplinare gli altri aspetti di natura tecnico-amministrativa per la miglior riuscita di tale linea di intervento, compresa l'eventuale clausola che gli alloggi da acquisire rappresentino almeno i 500/1000 dell'immobile nel quale sono inseriti.

B.2.5 Disposizioni attuative della normativa comunitaria in materia di SIEG

L'ERAP acquisisce i finanziamenti regionali obbligandosi a quanto previsto dalla normativa europea in materia di aiuti di stato / SIEG, con particolare riferimento all'eventuale restituzione di parte delle risorse in caso di superamento del *margin di utile ragionevole*, ove accertato in relazione all'acquisizione e successiva gestione degli immobili.

A tal riguardo la Giunta regionale può approvare un sistema di calcolo provvisorio per determinare i costi e i ricavi connessi allo svolgimento dell'incarico da parte di ERAP Marche, compresa l'individuazione del margine di utile da ritenere consentito ai fini della predetta normativa europea, cui l'ERAP medesimo è vincolato nelle more della disciplina statale.

B.3 concessione di contributi alle famiglie per l'acquisto della prima abitazione (cd. buoni casa)

Trattasi di misura anch'essa destinata ad impattare sul problema dell'invenduto, e che storicamente riscuote ampio successo e gradimento tra i cittadini della nostra Regione.

Presenta altresì il vantaggio del rapido impiego delle risorse regionali stanziare ed è coerente con l'obiettivo di non consumare suolo urbano aggiuntivo.

B.3.1 Destinatari

Famiglie, anche monopersonali, e le altre formazioni sociali di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76 (unioni civili; convivenze), in possesso dei requisiti soggettivi prescritti per l'edilizia agevolata (articolo 18 legge regionale 36/2005). Il limite di valore ISEE di cui alla lettera d), comma 1, dell'articolo 18 viene individuato in € 39.701,19.

Se al momento della presentazione della domanda il/i richiedente/i il buono casa intende/intendono costituire un nucleo familiare autonomo rispetto alla famiglia di origine con la quale risiede/risiedono, il requisito di cui alla citata lettera d) dell'articolo 18 della l.r. 36/2005, è soddisfatto se il valore ISEE *della/e famiglia/e di origine* non supera € 47.641,42 (€ 39.701,19 * 1,20).

In ogni caso, per le coppie di prossima formazione e per i soggetti che intendono costituire un nucleo familiare autonomo rispetto alla famiglia di origine con la quale risiedono i requisiti devono essere posseduti dai soli richiedenti.

I comuni indicano procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione dei *buoni casa*, approvando lo schema di domanda in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per attestare il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi.

I comuni possono stabilire particolari *riserve* per l'assegnazione dei buoni casa a favore di determinate categorie sociali, con particolare riguardo alle giovani coppie. Per le categorie *riservatarie* vengono compilate *graduatorie speciali* e le relative domande sono inserite dal comune, con il medesimo punteggio, anche nella graduatoria di carattere generale.

B.3.2 Requisiti degli alloggi

Il *buono casa* può essere assegnato per l'acquisto di appartamenti aventi le seguenti caratteristiche:

- destinazione a uso abitativo e conformità agli strumenti urbanistici;
- conformità ai limiti dimensionali di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/1978;
- non essere accatastati nelle categorie A/1; A/7 (salva la possibilità di acquistare immobili appartenenti alla tipologia delle "villette a schiera"); A/8; A/9;
- prezzo di compravendita a mq non superiore al valore massimo pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) .

E' altresì consentita l'attribuzione del buono casa per alloggi aventi le citate caratteristiche ma non ancora ultimati al momento della domanda di contributo, salvo il rispetto del termine di 10 mesi di cui al successivo paragrafo B.3.5.

B.3.3 Ammontare del buono casa – Disposizioni procedurali

Il contributo che viene concesso con il *buono casa* è pari ad € 25.000,00.

I comuni indicano procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione dei buoni casa, e previa verifica delle condizioni e requisiti richiesti con il presente provvedimento assegnano alle domande i seguenti punteggi in relazione alla classificazione del Comune di ubicazione dell'immobile e al valore ISEE del richiedente:

Classificazione Comune	Punti	Valore ISEE richiedente	Punti
Comuni facenti parte delle Unioni dei comuni (l.r. 35/2013); comuni colpiti dal sisma iniziato il 24.08.2016 (comuni delle province di AP, FM, MC)	18	19.850,60	6
		23.820,73	4
		39.701,19	3
Comuni capoluogo di Provincia	15	19.850,60	5
		23.820,73	4
		39.701,19	2
Comuni ATA	12	19.850,60	4
		23.820,73	3
		39.701,19	2
Altri Comuni	9	19.850,60	3
		23.820,73	2
		39.701,19	1

Nota: i punteggi relativi alla classificazione del comune non sono cumulabili tra loro.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al reddito, il valore ISEE del richiedente che intende costituire un nucleo familiare autonomo rispetto a quello di origine con il quale risiede viene abbattuto del 20 per cento. Se la domanda proviene da una coppia di prossima formazione, viene preso in considerazione il valore ISEE più basso tra quello delle due famiglie di origine determinato applicando il predetto abbattimento del 20%.

Le graduatorie comunali, di carattere generale ovvero speciale, vengono trasmesse alla Regione attestando il rispetto delle disposizioni di cui al presente provvedimento (*sussistenza requisiti soggettivi prescritti per l'edilizia agevolata, dei requisiti degli alloggi, etc*) e specificando il valore ISEE relativo a ciascuna domanda.

La Regione redige due graduatorie regionali: la prima di carattere generale, la seconda di carattere speciale nella quale confluiscono le domande provenienti dalle categorie riservatarie individuate dai comuni.

Le graduatorie regionali sono formate attribuendo alle domande il medesimo punteggio assegnato dai comuni conformemente alle disposizioni dettate con il presente provvedimento.

In caso di parità di punteggio le domande sono inserite in graduatoria con riferimento al valore ISEE in ordine crescente. Permanendo la parità si procede mediante sorteggio.

Alla graduatoria di carattere speciale contenente le domande provenienti dalle categorie riservatarie individuate dai comuni è destinata una quota di finanziamento pari al 25% delle risorse disponibili.

Le domande relative alle categorie sociali "riservatarie" sono inserite, con il medesimo punteggio, in entrambe le graduatorie regionali e sono finanziate prioritariamente con i fondi riservati alla graduatoria speciale.

La Regione comunica le graduatorie ai Comuni e ripartisce tra loro i fondi necessari per soddisfare le domande classificate in posizione utile.

Nei successivi 30 giorni i comuni notificano agli interessati l'*assegnazione provvisoria* del buono casa.

L'assegnazione definitiva del buono casa è disposta a seguito della comunicazione da parte del beneficiario della data di stipula dell'atto notarile di compravendita dell'alloggio. I Comuni ne disciplinano le modalità di erogazione, in unica soluzione.

B.3.4 Termini procedurali

I comuni avviano le procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione dei buoni casa sulla base dell'informativa trasmessa con PEC dalla Regione in merito a tale misura di intervento.

Le graduatorie comunali sono trasmesse alla regione, in formato digitale (formato pdf + word), entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data della informativa regionale. Tale termine è elevato a 150 giorni per i comuni colpiti dal sisma iniziato il 24.08.2016.

Si fissano, a mero titolo indicativo, i seguenti termini relativi al procedimento di formazione delle graduatorie da parte dei comuni:

- 30 giorni dalla informativa regionale per l'emanazione dei bandi pubblici;
- 60 giorni per la presentazione delle domande;
- 30 giorni per la compilazione delle graduatorie.

La Regione compila le graduatorie di propria competenza nei successivi 45 giorni.

B.3.5 Termini degli interventi

L'atto notarile di compravendita dell'alloggio deve essere stipulato entro 10 mesi dalla comunicazione dell'assegnazione provvisoria del contributo, a pena di decadenza.

B.3.6 Risorse disponibili

Tale linea di intervento viene finanziata con € 2.000.000,00. La Giunta regionale è autorizzata a rifinanziare tale linea di intervento con le eventuali economie rivenienti dalla precedente linea B.2, comprese le economie derivanti dai programmi provinciali erp pregressi.

B.4 contributi a ERAP Marche per eliminazione/superamento delle barriere architettoniche nel patrimonio erp.

Già con l.r. 36/2005 era stato stabilito, per il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di *nuova costruzione*, il requisito della *accessibilità* degli alloggi ai sensi della normativa statale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Con questa linea di intervento si intende intervenire su patrimonio erp già esistente alla data di entrata in vigore della l.r. 36/2005.

B.4.1 Soggetto attuatore beneficiario del finanziamento. Somme disponibili

Soggetto attuatore unico, beneficiario del finanziamento, è ERAP Marche, cui sono attribuite le risorse finanziarie per un ammontare di € 1.573.000,00 per procedere ai lavori volti alla eliminazione delle barriere architettoniche presenti negli edifici di edilizia residenziale pubblica.

B.4.2 Immobili su cui effettuare gli interventi

Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche riguardano gli immobili erp di edilizia sovvenzionata e agevolata, di proprietà ovvero in gestione a ERAP Marche, con *priorità* per gli immobili ove siano residenti persone con disabilità che richiedono l'uso della sedia a ruote o analoghi ausili.

B.4.3 Spese ammissibili

Le spese per i lavori di eliminazione / superamento delle barriere architettoniche sono finanziate nella misura del 100% del loro importo.

- 2) La linea di intervento **“D. Sperimentazione di nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica”** è sostituita dalla seguente: **“D. Integrazione finanziaria per programmi sperimentali di auto costruzione / auto recupero, attuati ai sensi del *Piano regionale di edilizia residenziale – triennio 2006-2008 (DACR n. 55 del 5.06.2007)*”**.

D. Integrazione finanziaria per programmi sperimentali di auto costruzione/auto recupero, attuati ai sensi del *Piano regionale di edilizia residenziale – triennio 2006-2008 (DACR n. 55 del 5.06.2007)*

Tale linea di intervento integra, per un importo di € 300.000,00, i finanziamenti per le domande di autocostruzione / auto recupero presentate in attuazione del Piano regionale di edilizia residenziale – triennio 2006-2008, comprese quelle ammesse a finanziamento ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 16/2015.