



SERVIZIO POLITICHE ABITATIVE
IL RESPONSABILE
RAFFAELE LUNGARELLA

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA
PG.2009.0274809
del 30/11/2009

Ai Signori Presidenti
degli Ordini e Albi provinciali

- Architetti
- Ingegneri
- Geometri



Spero fare cosa gradita segnalando che la Regione Emilia-Romagna ha promosso un programma denominato "Una casa alle giovani coppie", di cui si allega il bando.

Maggiori informazioni sono reperibili all'indirizzo <http://casa.regione.emilia-romagna.it>.

Il bando è gestito attraverso un'applicazione informatica collocata all'indirizzo www.intercent.it.

Augurandomi che questa informazione possa essere utile anche agli iscritti ai Vostri Ordini e Albi, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Dott. Lungarella Raffaele

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Questo giorno Lunedì 02 **del mese di** Novembre
dell' anno 2009 **si è riunita nella residenza di** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Errani Vasco	Presidente
2) Muzzarelli Maria Giuseppina	Vicepresidente
3) Bruschini Marioluigi	Assessore
4) Campagnoli Armando	Assessore
5) Muzzarelli Gian Carlo	Assessore
6) Pasi Guido	Assessore
7) Peri Alfredo	Assessore
8) Rabboni Tiberio	Assessore
9) Sedioli Giovanni	Assessore
10) Zanichelli Lino	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore Zanichelli Lino

Oggetto: L.R.24/2001 - APPROVAZIONE BANDO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DENOMINATO "UNA CASA ALLE GIOVANI COPPIE", APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA N. 262 DEL 27 OTTOBRE 2009.

Cod.documento GPG/2009/1905

Num. Reg. Proposta: GPG/2009/1905

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009 avente ad oggetto "Programma di edilizia residenziale pubblica ex L.R. 24/2001 denominato "Una casa alle giovani coppie";

Considerato:

- che la suddetta deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009, al punto 5) del deliberato, prevede che la Giunta regionale emani un bando con la determinazione dei criteri e dei requisiti per la selezione degli alloggi e dei soggetti fruitori di detto programma;
- che sotto il profilo finanziario le risorse destinate al finanziamento degli interventi selezionati a seguito del presente bando ammontano ad Euro 13.373.152,65, allocate sul bilancio per l'esercizio finanziario 2009 sui seguenti capitoli di spesa:
 - quanto ad Euro 6.711.492,57 a valere sul capitolo 32013 "Contributi in conto capitale a favore di operatori privati per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata-agevolata, edilizia in locazione a termine e permanente, per l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale (artt. 13 e 14, comma 2, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Mezzi statali" afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12675;
 - quanto ad Euro 6.661.660,08 a valere sul capitolo 32011 "Contributi in conto capitale a favore di cittadini per

l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale e per la locazione (artt. 13 e 14, comma 3, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Altre risorse vincolate" afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12730;

Ritenuto:

- di approvare, in attuazione della citata deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009, l'Allegato "A", parte integrante della presente deliberazione, che costituisce il Bando con la determinazione dei criteri e dei requisiti per la selezione degli alloggi e dei soggetti fruitori di detto programma;
- di stabilire che la selezione degli alloggi da ammettere al finanziamento e dei fruitori dei contributi avverrà attraverso due distinte procedure informatiche gestite sulla piattaforma Intercenter sulla base delle indicazioni specifiche contenute nel bando di cui all'allegato A) parte integrante di questa deliberazione;

Richiamate:

- la propria deliberazione della Giunta regionale n. 2416 del 29 dicembre 2008 recante:"Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007" e s.m.;
- le proprie deliberazioni n. 1057 del 24 luglio 2006, n. 1663 del 27 novembre 2006, n. 2416 del 29 dicembre 2008 e s.m. e n.1173 del 27 luglio 2009;

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione e Sviluppo Territoriale, Cooperazione col Sistema delle Autonomie, Organizzazione, Gian Carlo Muzzarelli;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

- 1) di approvare, in attuazione della deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009, l'allegato "A", parte integrante della presente deliberazione, che

costituisce il Bando con la determinazione dei criteri e dei requisiti per la selezione degli alloggi e dei soggetti fruitori del programma denominato "Una casa alle giovani coppie";

- 2) di dare atto che le risorse finanziarie che si intendono destinare alla realizzazione del presente bando ammontano a complessivi Euro 13.373.152,65 e risultano attualmente allocate sul bilancio per l'esercizio finanziario 2009 sui seguenti capitoli di spesa:
 - quanto ad Euro 6.711.492,57 a valere sul capitolo 32013 "Contributi in conto capitale a favore di operatori privati per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata-agevolata, edilizia in locazione a termine e permanente, per l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale (artt. 13 e 14, comma 2, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Mezzi statali" afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12675;
 - quanto ad Euro 6.661.660,08 a valere sul capitolo 32011 "Contributi in conto capitale a favore di cittadini per l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale e per la locazione (artt. 13 e 14, comma 3, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Altre risorse vincolate" afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12730;
- 3) di stabilire che sulla base delle disposizioni indicate nel presente provvedimento si procederà nelle successive e diverse fasi in cui si articolerà l'attuazione operativa del percorso amministrativo-contabile, alla puntuale collocazione delle risorse finanziarie a valere sui capitoli di spesa indicati al punto 2) che precede nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla normativa contabile vigente;
- 4) di prendere atto che sulla base delle disposizioni previste nella delibera dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009 il reperimento di eventuali ulteriori risorse che affluiranno sui capitoli di spesa corrispondenti a quelli indicati al punto 2) che precede potranno essere destinate al finanziamento del programma "Una casa alle giovani coppie";
- 5) di prendere atto, inoltre, che sulla base delle disposizioni previste nella delibera dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009 nella eventualità di risorse e

alloggi non utilizzati ai fini del presente programma, per eventuale mancata sufficiente adesione di giovani coppie, la Giunta regionale, con successivo atto e sentita la commissione assembleare, potrà definire modalità e criteri di riutilizzo delle risorse, se necessario dilazionando i termini oppure eventualmente ampliando le condizioni di accesso;

- 6) di stabilire che la selezione degli alloggi da ammettere al finanziamento e dei destinatari ai quali concedere i contributi avverrà attraverso due distinte procedure informatiche gestite sulla piattaforma Intercenter sulla base delle indicazioni specifiche contenute nel bando di cui all'allegato A) parte integrante di questa deliberazione;
- 7) di disporre, in attuazione della normativa vigente, che il Direttore Generale competente è autorizzato a redigere eventuali circolari esplicative;
- 8) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

Bando attuativo del programma “Una casa alle giovani coppie”

INDICE

1. FINALITA'

2. RISORSE E CONTRIBUTI

3. REQUISITI DEGLI OPERATORI, CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

3.1.REQUISITI DEGLI OPERATORI

3.2.CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

3.3.MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DEGLI ALLOGGI

4. REQUISITI, MODALITA' DI SELEZIONE DELLE GIOVANI COPPIE E ADEMPIMENTI

4.1.REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI

4.2.MODALITA' DI SELEZIONE DELLE GIOVANI COPPIE

4.3. ADEMPIMENTI

5. DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

5.1.PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

5.2.CANONE DI LOCAZIONE

6. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA CONCESSIONE ED IMPEGNO DEL CONTRIBUTO E MODALITA' DI LIQUIDAZIONE ED EROGAZIONE

7. CONTROLLI, SANZIONI

7.1 .CONTROLLI

7.2. SANZIONI

8. INFORMAZIONI

9. TRATTAMENTO DATI

Allegato 1 del bando

1. FINALITA'

Questo bando, emanato in attuazione della L. R. n. 24/01, è finalizzato alla selezione delle domande per la realizzazione del programma “Una casa alle giovani coppie” approvato con la deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009 e per la selezione dei destinatari dei contributi. Tale programma si propone la finalità di soddisfare celermente, e a condizioni più agevolvoli di quelle di mercato, la domanda di servizi abitativi delle giovani coppie che non dispongono dell'ammontare di risparmio necessario e sufficiente ad accedere alla proprietà della prima casa.

Tale finalità è perseguita favorendo la possibilità per le giovani coppie di acquisire la proprietà della prima casa di abitazione con patto di futura vendita, dopo un periodo di locazione o assegnazione in godimento di massimo 4 anni a canone migliore di quello di mercato, ad un prezzo determinato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita.

La giovane coppia può chiedere di acquistare l'alloggio anche prima della scadenza dei 4 anni di locazione.

2. RISORSE E CONTRIBUTI

Le risorse destinate per perseguire tali finalità ammontano a complessivi Euro 13.373.152,65 e sono attualmente allocate sul bilancio per l'esercizio finanziario 2009 sui seguenti capitoli di spesa:

- quanto ad Euro 6.711.492,57 a valere sul capitolo 32013 “Contributi in conto capitale a favore di operatori privati per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata- agevolata, edilizia in locazione a termine e permanente, per l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale (artt. 13 e 14, comma 2, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Mezzi statali” afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12675;
- quanto ad Euro 6.661.660,08 a valere sul capitolo 32011 “Contributi in conto capitale a favore di cittadini per l'acquisto, il recupero e la costruzione dell'abitazione principale e per la locazione (artt. 13 e 14, comma 3, 8, L.R. 8 agosto 2001, n. 24). Altre risorse vincolate” afferente l'U.P.B. 1.4.1.3.12730.

Le risorse regionali saranno oggetto di specifica collocazione finanziaria, nel rispetto della normativa contabile vigente, sulla base della definizione del percorso amministrativo-contabile definito nel provvedimento di approvazione del bando.

Le risorse finanziarie sopra indicate potranno eventualmente essere oggetto di incremento nel rispetto della normativa contabile vigente.

Le risorse sono destinate ad erogare un contributo (in conto capitale) per alloggio di 10.000,00 euro.

Tale contributo può essere incrementato nella misura massima del 30% per gli alloggi realizzati con tecniche costruttive che garantiscono l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 156/2008.

3. REQUISITI DEGLI OPERATORI, CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

3.1. REQUISITI DEGLI OPERATORI

Possono partecipare al bando gli operatori che l'art. 14 della L.R. 24/2001 autorizza a realizzare alloggi destinati alla locazione o assegnazione in godimento a termine e alloggi destinati alla cessione in proprietà, anche con differimento della stessa proprietà.

Gli operatori per partecipare al bando devono attestare:

- 1) di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- 2) che la somma algebrica dei risultati di esercizio degli ultimi 3 anni (2006, 2007, 2008) di attività della società che presenta l'offerta degli alloggi sia positiva o, se negativa, non sia superiore al 10% della media della somma algebrica del patrimonio netto dei tre esercizi considerati. L'importo del patrimonio netto è quello desunto dalla lettera A del passivo dello stato patrimoniale di cui all'articolo 2424 del codice civile o dalla documentazione contabile alla quale essi sono tenuti per legge;
- 3) le cooperative di abitazioni l'iscrizione all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazioni e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L. n. 59/92 e all'albo nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del DLgs 220/02 e art. 223 - sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del codice civile;
- 4) le imprese di costruzione e loro Consorzi e le Cooperative di produzione e lavoro l'iscrizione alla CCIAA;
- 5) che nei loro confronti non sono in corso procedure di fallimento, concordato preventivo e amministrazione controllata, liquidazione e di gestione commissariale;
- 6) l'adesione ad organismi di rappresentanza sottoscrittori del protocollo sulla qualificazione degli operatori sottoscritto il 6 novembre 2007 tra la Regione e gli organismi di rappresentanza del settore.

3.2. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi con i quali un operatore concorre al bando devono essere di sua esclusiva proprietà o su di essi deve avere un'opzione sui diritti di proprietà.

Possono essere ammessi a finanziamento gli alloggi:

- localizzati in tutti i Comuni della Regione Emilia-Romagna;
- disponibili alla data di pubblicazione sul BUR del bando e che a tale data abbiano ottenuto il certificato di conformità edilizia e agibilità da non più di quattro anni o che lo otterranno entro il 31/12/2010;
- con una superficie utile non superiore a 95 metri quadrati, così come previsto dall'articolo 16 della legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
- con un'altezza non superiore a m. 2,70, così come previsto dall'articolo art. 43 della legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
- realizzati con tecniche costruttive che applicano i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dalle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo;
- che non abbiano già utilizzato altri contributi o agevolazioni pubbliche in qualsiasi forma assegnati o concessi;
- non ricompresi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e che non rientrino nelle tipologie monofamiliari, bifamiliari e villette a schiera;

3.3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DEGLI ALLOGGI

Gli operatori che intendono mettere a disposizione alloggi di loro proprietà, devono accreditarsi e collocare la propria offerta di alloggi collegandosi al sito www.intercent.it dalle ore **12** del **16 novembre 2009** alle ore **12** del **9 dicembre 2009** e compilando la modulistica ivi reperibile.

L'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore con firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato.

L'accreditamento avviene con la dichiarazione del possesso, da parte del singolo operatore, dei requisiti di qualificazione e di affidabilità richiesti al punto 3.1.

Ogni operatore può collocare on line un numero complessivo di alloggi non superiore a 30, anche distribuiti su più interventi.

La dichiarazione, per via informatica, del possesso da parte dei singoli alloggi dei requisiti richiesti dà luogo all'accettazione dell'offerta di ognuno di essi ed all'inserimento nell'elenco degli alloggi per i quali le giovani coppie possono presentare domanda di partecipazione al programma.

Nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia ed in applicazione delle prescrizioni tecnico-operative indicate nella delibera della Giunta regionale n. 2416/2008 e s.m. con determinazione del dirigente regionale competente, che sarà pubblicata alle ore **12** del giorno **14 dicembre 2009** al sito internet www.intercent.it, sarà approvato l'elenco degli alloggi per i quali le giovani coppie possono presentare domanda di partecipazione al programma e l'elenco degli alloggi non finanziabili, questi ultimi con la relativa motivazione.

4. REQUISITI E MODALITA' DI SELEZIONE DELLE GIOVANI COPPIE

4.1. REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI

Possono partecipare al bando le giovani coppie.

Per giovani coppie si intendono i nuclei già costituiti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 24/2001 in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni di età e l'altro non superi i 40 anni di età alla data di pubblicazione sul BUR del bando per la selezione dei destinatari dei contributi.

Per concorrere al contributo è necessario essere in possesso, alla data di pubblicazione sul BUR del bando per la selezione dei destinatari dei contributi, dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1)** i componenti la coppia devono possedere la cittadinanza italiana o di un altro stato dell'Unione Europea o di altri stati non appartenenti all'Unione Europea rispettando la normativa sull'immigrazione;
- 2)** almeno uno dei componenti la coppia deve possedere la residenza anagrafica o svolgere un'attività lavorativa in un Comune dell'Emilia-Romagna;
- 3)** valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo già costituito, calcolato secondo i criteri stabiliti dal Dlgs 109/98 e successive modifiche (ISEE) non superiore a 40.000,00 euro;
- 4)** nessuno dei componenti la coppia deve possedere nel territorio regionale un alloggio ritenuto adeguato alle necessità del nucleo familiare sulla base della normativa regionale relativa all'edilizia agevolata;
- 5)** nessuno dei componenti la coppia deve possedere nel territorio regionale la titolarità di diritti di usufrutto, di uso o di abitazione su di un alloggio adeguato al nucleo familiare sulla base della normativa regionale relativa all'edilizia agevolata;

- 6) nessuno dei componenti la coppia deve avere ricevuto in precedenza un contributo pubblico per l'acquisto di un alloggio;
- 7) almeno uno dei componenti la coppia deve avere una età non superiore a 35 anni e l'altro non superare i 40 anni;
- 8) i componenti la coppia di conviventi more-uxorio devono aver costituito nucleo da almeno due anni.

Il rispetto del requisito di cui al precedente punto 2) non è richiesto per gli iscritti all'Aire in uno dei comuni dell'Emilia-Romagna che intendano rimpatriare.

4.2. MODALITA' DI SELEZIONE DELLE GIOVANI COPPIE

Al fine dell'accesso agli alloggi la giovane coppia deve manifestare il proprio interesse all'acquisizione di un alloggio in locazione con proprietà differita tramite il pre-contratto firmato con l'operatore proprietario e tramite l'utilizzo dell'applicazione informatica "Una casa alle giovani coppie" collocata sul sito www.intercent.it.

La lista degli alloggi disponibili sarà pubblicata sul sito www.intercent.it a partire dalle ore **12,00** del **14 dicembre 2009**.

Per partecipare a tale applicazione la giovane coppia deve sottoscrivere un pre-contratto dalle ore **12,00** del giorno **14 dicembre 2009** fino al **1 febbraio 2010**, contenente una condizione risolutiva dell'effettiva assegnazione del contributo regionale, con l'operatore proprietario dell'alloggio prescelto.

Un operatore può sottoscrivere un solo pre-contratto per ciascun alloggio, e ogni giovane coppia può sottoscrivere un solo pre-contratto.

La presentazione della domanda di contributo deve essere effettuata compilando la modulistica disponibile collegandosi al sito www.intercent.it dalle ore **9,00** alle ore **20,30** del **2 febbraio 2010**.

La graduatoria delle giovani coppie, che in rapporto alle disposizioni normative vigenti ed in applicazione delle prescrizioni tecnico-operative indicate nella delibera della Giunta regionale n. 2416/08 e s.m. sarà approvata con determinazione del dirigente regionale competente, verrà formulata esclusivamente sulla base dell'ordine temporale di collocazione delle manifestazioni di interesse all'indirizzo internet www.intercent.it di cui sopra, e fino alla concorrenza delle risorse finanziarie attualmente disponibili.

La graduatoria sarà pubblicata sul sito www.intercent.it il giorno **8 febbraio 2010**.

La Regione comunica alle giovani coppie la loro collocazione in graduatoria in posizione utile per fruire di un alloggio rientrante nel programma informandone nel contempo gli operatori con i quali essi hanno singolarmente sottoscritto il pre-contratto.

Entro 60 giorni dall'approvazione della graduatoria, l'operatore e la giovane coppia devono presentare la documentazione di cui alla lettera A) del successivo punto 6. ai fini della concessione, impegno e liquidazione del contributo.

4.3. ADEMPIMENTI

La giovane coppia per l'accertamento del possesso di questi requisiti deve recarsi presso il Comune sul cui territorio è localizzato l'alloggio al quale è interessato. L'attestato comunale del possesso dei requisiti deve essere trasmesso alla Regione, insieme agli altri documenti di cui al punto 6.

La giovane coppia deve stabilire la propria residenza anagrafica nell'alloggio entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita, oppure entro 120 giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà nel caso di acquisto non preceduto dal periodo di locazione.

Il mancato rispetto di questo impegno comporta il versamento da parte della giovane coppia, in solido da parte dei suoi componenti, della somma erogata dalla Regione, maggiorata degli interessi legali.

Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita deve essere sottoscritto da entrambi i componenti la giovane coppia.

Ognuno dei componenti la giovane coppia deve acquisire la titolarità della proprietà dell'alloggio per non meno del 10%.

La giovane coppia si impegna a non alienare e a non locare l'alloggio per cinque anni dalla data di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà, pena la sanzione del versamento della somma che la Regione ha erogato, maggiorata degli interessi legali. Ai sensi della normativa vigente, qualora nei primi cinque anni insorgano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, così come definiti dalla normativa regionale, potrà essere richiesta all'ufficio regionale competente l'autorizzazione alla alienazione o alla locazione dell'alloggio.

In particolare si specifica che qualora prima della scadenza del quinquennio la giovane coppia dovesse separarsi o cessare il rapporto di convivenza deve versare alla Regione una quota del contributo, maggiorata degli interessi legali, nella misura dell'80% entro il primo anno, del 65% entro il secondo anno e del 50% tra il terzo anno e fino al 5° anno incluso, ripartito tra i due componenti il nucleo in misura proporzionale alla quota di proprietà dell'alloggio di ognuno di essi.

Decorso tale quinquennio gli alloggi possono essere alienati o locati nel rispetto delle norme previste nella convenzione comunale o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Gli atti di compravendita dovranno riportare espressamente i predetti vincoli.

5. DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Agli alloggi oggetto di questo bando devono essere applicati i prezzi di vendita ed i canoni come qui di seguito determinati.

5.1. PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione degli alloggi è definito al momento della sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita e non può subire alcuna variazione successiva.

Il prezzo di vendita a metro quadrato dell'alloggio, che deve essere oggetto di convenzione tra il comune e l'operatore, non può superare il prezzo a metro quadrato di superficie complessiva qui sotto indicato in base alla localizzazione dell'alloggio.

Localizzazione dell'alloggio	Prezzo a mq. di superficie complessiva (Euro)
Comuni capoluoghi di provincia e Comuni ad essi contermini	2.100
Comuni non contermini ai capoluoghi di provincia con più di 15.000 abitanti	1.900
Altri comuni	1.800

Il prezzo di vendita dell'alloggio è determinato dal prodotto del prezzo per metro quadrato di superficie complessiva per la superficie complessiva dell'alloggio, scontato del contributo pubblico di cui al punto 2. di questo bando.

La superficie complessiva dell'alloggio è calcolata come somma della superficie utile e del 60% della superficie non residenziale.

Le definizioni delle superfici utili e delle superfici non residenziali da applicare a questo bando sono riportate nell'allegato 1.

5.2. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone da applicare nel periodo di locazione o assegnazione in godimento dell'alloggio che precede il trasferimento della proprietà allo stesso all'inquilino, deve essere determinato ai sensi del comma 3 articolo 2 della legge 431/1998, ed è oggetto della convenzione tra il comune e l'operatore o dell'atto unilaterale d'obbligo.

Il canone di locazione non può essere comunque superiore a 400,00 euro mensili.

In assenza degli accordi territoriali sottoscritti per il Comune in cui è localizzato l'intervento, si applicano i canoni concertati per il Comune limitrofo ad esso più prossimo per vic-

nanza e dimensione demografica. Il canone da considerare è quello risultante dal prodotto della superficie dell'alloggio per il valore a mq. del canone concertato relativo ad alloggi aventi la localizzazione e le caratteristiche di quello oggetto del finanziamento. Nei casi in cui gli accordi territoriali non permettano una immediata identificazione del canone relativo all'alloggio oggetto del contributo, il canone concertato da prendere a riferimento è quello risultante dalla media dei canoni relativi ad alloggi aventi le caratteristiche più vicine all'alloggio finanziato.

6. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA CONCESSIONE ED IMPEGNO DEL CONTRIBUTO E MODALITA' DI LIQUIDAZIONE ED EROGAZIONE

Il contributo, in ragione degli obiettivi perseguiti e dei criteri adottati, è concesso, impegnato con registrazione dell'onere sul capitolo di spesa del bilancio regionale individuato sulla base del percorso amministrativo-contabile tracciato e nel rispetto della normativa contabile vigente, nonché liquidato, in un'unica soluzione, a favore dell'operatore, con determinazione del dirigente regionale competente in attuazione delle disposizioni vigenti.

Ai fini della liquidazione ed erogazione del contributo, prima della sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita dell'alloggio, è necessario:

A) che ai competenti uffici della Regione siano presentati:

DA PARTE DELLA GIOVANE COPPIA

1) l'attestato comunale accertante il possesso dei requisiti soggettivi

DA PARTE DELL'OPERATORE

1) l'attestato di un tecnico abilitato che certifichi che l'alloggio possiede i requisiti energetici di cui al punto 3.2. del bando, con l'eventuale specificazione dell'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla deliberazione dell'assemblea legislativa n. 156/2008;

2) la documentazione attestante il possesso dei requisiti di qualificazione dell'operatore e precisamente:

a) attestazione di regolarità fiscale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate relativa alla posizione fiscale dell'operatore;

b) documentazione contabile relativa agli esercizi 2006, 2007, 2008;

c) per le cooperative di abitazioni, il certificato di iscrizione all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazioni e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L.

n. 59/92 e all'albo nazionale delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del Dlgs 220/02 e art. 223 - sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del codice civile;

- d) per le imprese di costruzione e loro Consorzi e le Cooperative di produzione e lavoro l'iscrizione alla CCIAA;
 - e) la certificazione della Camera di Commercio attestante che nei confronti dell'operatore non sono in corso procedure di fallimento, concordato preventivo e amministrazione controllata, liquidazione e di gestione commissariale;
- 3) copia convenzione con il Comune o atto unilaterale d'obbligo;
- 4) attestazione dell'adesione ad organismi di rappresentanza sottoscrittori del protocollo sulla qualificazione degli operatori sottoscritto il 6 novembre 2007 tra la Regione e gli organismi di rappresentanza del settore;
- 5) attestazione di esclusiva proprietà degli alloggi o di opzione sui diritti di proprietà.
- B) verifica, con sopralluogo dei tecnici della regione, che l'alloggio possiede le caratteristiche dimensionali e tipologiche richieste.

A seguito delle positive verifiche di cui ai precedenti punti A) e B) la Regione comunica alla giovane coppia e all'operatore la conferma del contributo.

Successivamente alla presentazione di copia registrata del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita sottoscritto dalle parti, la Regione provvede a concedere, impegnare e liquidare il contributo a favore dell'operatore.

A seguito della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dei singoli alloggi, deve essere trasmessa alla Regione copia dello stesso.

7. CONTROLLI E SANZIONI

7.1. CONTROLLI

La Regione si riserva la facoltà di svolgere controlli, acquisire direttamente o di chiedere all'operatore qualsiasi documentazione eventualmente occorrente per comprovare la veridicità delle dichiarazioni presentate.

Qualora dal controllo effettuato dovesse risultare che l'operatore non possiede i requisiti richiesti, l'offerta da esso presentata sarà esclusa dall'elenco degli alloggi finanziabili.

7.2. SANZIONI

La giovane coppia deve versare alla regione una cifra pari all'ammontare del contributo, incrementata dagli interessi legali nel caso in cui:

- 1) non stabilisca la propria residenza anagrafica nell'alloggio scelto entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita;
- 2) non rispetti gli impegni contrattuali assunti con l'operatore;
- 3) venda o affitti l'alloggio nei cinque anni successivi all'acquisto senza l'autorizzazione regionale;
- 4) abbia dichiarato il falso.

L'operatore deve versare alla regione una cifra pari all'ammontare del contributo, incrementata dagli interessi legali, nel caso in cui non rispetti gli impegni contrattuali assunti con la giovane coppia.

8. INFORMAZIONI

Le informazioni relative alla presente procedura sono disponibili sul sito:

<http://casa.regione.emilia-romagna.it>.

Per eventuali chiarimenti di carattere tecnico-amministrativo è possibile rivolgersi a:

Sig. Francesco Mattioli - tel. 051/5273772 - e-mail fmattioli@regione.emilia-romagna.it

Il bando e la relativa modulistica sono disponibili sul sito: www.intercent.it.

La Responsabile del procedimento è la Sig.ra Milva Fabbri.

9. TRATTAMENTO DATI

Ai sensi dell'art. 13 del DLgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si informa che i dati forniti dai richiedenti saranno raccolti e trattati, anche con strumenti informatici, presso la Regione Emilia-Romagna esclusivamente nell'ambito del procedimento finalizzato alla concessione dei finanziamenti previsti da questo bando e per eventuali elaborazioni statistiche.

Al fine di consentire la valutazione delle offerte di alloggi e la selezione delle giovani coppie, il conferimento dei dati richiesti da questo bando è obbligatorio, pena l'esclusione dalla selezione pubblica.



Definizione delle superfici utili e delle superfici non residenziali

Ai fini di questo bando valgono le seguenti definizioni:

Superficie utile (SU)

La superficie utile abitabile (SU) è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Sono compresi nella SU gli spazi occupati da caminetti, armadi a muro, sgabuzzini, bagni a servizio dell'alloggio o altre superfici, quali quelle relative ai vani di ingresso, finalizzate all'uso abitativo anche se la loro altezza è inferiore a 2,70 metri.

Sono considerate superfici utili anche quelle dei vani sottotetti, comunque collegati alle restanti parti dell'alloggio, che nelle nuove costruzioni hanno altezza variabile, quando l'altezza media sia inferiore a m. 2,70 ma superiore a m. 2,40 e abbiano i requisiti di illuminazione e ventilazione previsti dal regolamento edilizio comunale. In ogni caso l'altezza media non può superare i m. 2,70. Per quanto riguarda i sottotetti caratterizzati da soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza è calcolata come rapporto V_u/S_u , dove V_u è il volume utile dello spazio interessato e S_u la relativa superficie utile. Si considerano vani di altezza variabile anche quelli in cui un soppalco limiti l'altezza di una porzione.

Superficie non residenziale (SNR)

La superficie non residenziale (SNR) è costituita dalla somma delle superfici non residenziali proprie dell'alloggio e della quota parte attribuita all'alloggio delle superfici non residenziali dell'organismo abitativo.

Le superfici non residenziali proprie dell'alloggio sono quelle occupate da logge, balconi, cantinole, soffitte assegnate a singoli alloggi e autorimesse.

Le superfici non residenziali dell'organismo abitativo sono costituite da soffitte e sottotetti condominiali, autorimesse condominiali i cui posti auto non sono assegnati a singoli alloggi, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, androni di ingresso, scale condominiali, pianerottoli di arrivo, porticati liberi. La superficie delle scale condominiali, comprensiva dei pianerottoli intermedi, va calcolata una sola volta in proiezione orizzontale.

Le superfici dei pianerottoli di arrivo vanno attribuite in quota parte agli alloggi del piano in oggetto.

Sono considerate SNR le superfici dei sottotetti e delle soffitte con una altezza media non inferiore a m. 1,70.

L'altezza media è data dal rapporto tra il volume ad essa sovrastante e la superficie considerata.

Non possono essere considerate nel calcolo delle SNR le corsie e gli spazi di manovra delle autorimesse anche se coperti.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Enrico Cocchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008, parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2009/1905

data 30/10/2009

IN FEDE

Enrico Cocchi

omissis

L'assessore Segretario: Zanichelli Lino

Il Responsabile del Servizio
Segreteria e AA.GG. della Giunta
Affari Generali della Presidenza
Pari Opportunita'