



Comune di Vicenza

“L.R. n. 39/2017 Norme in materia di edilizia residenziale pubblica - Art. 3, comma 1, Funzioni dei comuni - Disposizioni a valenza territoriale”

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/PGN 49472 del 26 marzo 2019

**“L.R. N. 39/2017 NORME IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA -
ART. 3, COMMA 1, FUNZIONI DEI COMUNI -
DISPOSIZIONI A VALENZA TERRITORIALE”
FUNZIONI DEI COMUNI (Art. 3, comma 1, L.R. n. 39/2017)**

a) il rilevamento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, secondo le procedure stabilite dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a)

Nel Comune di Vicenza è stato istituito con delibera di G.C. n 33 del 28.01.2002, nell'ambito dell'attività dell'Agenzia Comunale per la Locazione, l'Osservatorio Casa con la funzione, tra l'altro, di registrare i flussi di domanda e di offerta di abitazione e di effettuare la ricognizione e le elaborazioni delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio. E' confermata l'istituzione e la vigenza dell'Osservatorio Casa che, di regola, elabora e fornisce annualmente alla Giunta Comunale un report statistico utile alle valutazioni delle politiche abitative in città.

b) l'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 16, comma 3, e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia residenziale” nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale fruente di contributi dello Stato o della Regione, da parte delle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi

Permangono in capo agli uffici dei Servizi Abitativi queste competenze, peraltro già fissate nella mappa di attività previste dal “Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi”.

c) l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale da parte dei beneficiari di contributi pubblici

Permangono in capo agli uffici dei Servizi Abitativi queste competenze, peraltro già fissate nella mappa di attività previste dal “Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi”.

d) l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia e, per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, l'introduzione di agevolazioni sui prezzi del riscatto, in misura superiore a quanto stabilito dall'art. 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”, e successive modificazioni, volte a favorire la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà

Per quanto attiene alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia, permangono in capo agli uffici dei Servizi Abitativi queste competenze, peraltro già fissate nella mappa di attività previste dal “Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi”.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, relativamente ai prezzi del riscatto ai sensi dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448 e ss.mm.ii, il Consiglio Comunale con delibera n. 13/2015 ha aggiornato i criteri per la determinazione dei corrispettivi da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree già concesse nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), prendendo come riferimento per il calcolo del valore venale degli immobili oggetto di richiesta le aree edificabili ai fini IMU e fissando al 20% il valore di abbattimento del valore previsto dalla L. 448/98 e ss.mm.ii. (valore venale ridotto al 60%). Il Consiglio Comunale con successiva delibera n. 10/2017 ha individuato i criteri per la determinazione dei corrispettivi nel caso solo il sedime del fabbricato sia in diritto di superficie mentre l'area esterna sia stata data in diritto d'uso.

La prima applicazione della delibera di C.C. n. 13/2015 (nuovi criteri) e della delibera di C.C. n. 10/2017 ha messo in evidenza determinate incongruità sia nei valori massimi che nei valori minimi; le incongruità sono principalmente dovute al criterio di calcolo del valore venale riferito al lotto catastale dell'edificio;

Per il superamento dei casi di corrispettivi di trasformazione per valori incongrui (elevati) rispetto al valore di mercato delle unità immobiliari in caso di vendita, e al fine di assicurare la libera commerciabilità dei beni, vengono apportate le seguenti modifiche ai criteri di determinazione dei corrispettivi di trasformazione, nel rispetto dei coefficienti di abbattimento previsti dalla L. 448/98 ss.mm.ii. (fino al 50% dell'importo determinato dal valore venale al 60%) ed attualmente fissati al 20%.

Considerato che attualmente la delibera di C.C. prevede un abbattimento del 20% si propone per le unità a destinazione residenziale di rimodulare gli importi eccedenti € 20.000,00 con il ricalcolo dei corrispettivi con i seguenti abbattimenti:

per corrispettivo > € 20.000,00 fino a € 25.000,00 ricalcolo con abbattimento del 25%

per corrispettivo > € 25.000,00 fino a € 30.000,00 ricalcolo con abbattimento del 30%

per corrispettivo > € 30.000,00 fino a € 35.000,00 ricalcolo con abbattimento del 35%

per corrispettivo > € 35.000,00 fino a € 40.000,00 ricalcolo con abbattimento del 40%

per corrispettivo > € 40.000,00 abbattimento del 45%

Il valore soglia di € 20.000,00, preso a riferimento per la rimodulazione, rappresenta un valore significativo di corrispettivo da versare, considerato il valore medio commerciale delle unità immobiliari oggetto delle richieste e tenuto conto delle caratteristiche tipologiche degli immobili oggetto di trasformazione (immobili di tipo economico, di prevalente vetustà ultra trentennale, di superficie abitabile non superiore a mq 130 ecc.).

Per il superamento delle diverse casistiche in cui vengono applicati i valori minimi quali immobili nei PEEP / PP più recenti e aree di sedime, si rideterminano i valori minimi per il residenziale, al fine di evitare possibili valori di trasformazione troppo bassi, come segue,

:

IMPORTO	SITUAZIONE EDILIZIA
€ 1.000,00 a vano	appartamenti
€ 1.100,00 a vano	appartamenti in case a schiera
€ 1.200,00 a vano	appartamenti in edifici mono e bifamiliari

Valori minimi per le pertinenze non abbinate agli alloggi:

IMPORTO	SITUAZIONE EDILIZIA
€ 2.000,00	garage o cantina non abbinate ad alloggi in convenzioni solo residenziali
€ 2.400,00	magazzino o garage o cantina non abbinato ad alloggi in convenzioni miste residenziali / commerciali / direzionali

E' consentita la rateizzazione dei corrispettivi in n. 2 rate entro 5 anni dalla accettazione della proposta per gli importi di trasformazione che superano € 15.000,00 ovvero € 250.000 per gli immobili non residenziali: il 50% all'atto della domanda di adesione della proposta di trasformazione ed il restante 50% a saldo all'atto della trasformazione ed eliminazione dei vicoli

PEEP. L'importo rateizzato viene gravato di interessi legali al saggio di interesse vigente al momento della richiesta.

La metodologia di calcolo dei corrispettivi così come sopra ridefinita verrà applicata alle richieste che perverranno al comune a far data dal giorno di esecutività del provvedimento di approvazione delle presenti disposizioni.

e) l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa

Permangono in capo agli uffici dei Servizi Abitativi queste competenze, peraltro già fissate nella mappa di attività previste dal "Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi".

Per quanto attiene i parametri economici fondamentali per la cessione e concessione delle aree per interventi di edilizia convenzionata e/o agevolata realizzati da imprese o cooperative a proprietà divisa o indivisa, si confermano quelli definiti dalla deliberazione di C.C. n. 93/2002. In ogni caso per l'aggiornamento dei parametri economici fondamentali si fa rinvio all'elenco dei beni soggetti a valorizzazione patrimoniale annualmente svolto in sede di approvazione del bilancio di previsione.

f) le procedure di selezione per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 3 novembre 2017, n. 39 (BUR n. 104/2017) "Norme in materia di Edilizia Residenziale Pubblica" e del Regolamento Regionale 10 agosto 2018 n. 4 avente per oggetto "Regolamento Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, Legge Regionale 3 novembre 2017 n. 39", vengono definite le seguenti disposizioni valide per il Comune di Vicenza.

1- (Art. 28, comma 2, L.R. 39/2017 e Art. 8, comma 4, del Regolamento) - "Il comune può stabilire ulteriori condizioni in relazione a fattispecie diverse da quelle previste dal comma 1 con riferimento a particolari situazioni presenti nel proprio territorio":

A) Cittadini italiani o appartenenti all'Unione Europea che, alla data della domanda, siano residenti o svolgano attività lavorativa principale nel Comune di Vicenza, in relazione ai seguenti riferimenti temporali:

- da almeno 20 anni (dalla data di scadenza del bando) **punti 4**
- da almeno 30 anni (dalla data di scadenza del bando) **punti 5**

Detti periodi si intendono continui.

B) Presenza nel nucleo familiare di persone **svantaggiate con problemi psico sociali correlati allo stato di** disabilità, malattia mentale o fisica in fase acuta o assestata con postumi permanenti, purché residenti da almeno **15 anni** nel Comune di Vicenza la cui condizione, attestata sulla base dei servizi socio sanitari dell'ULSS di competenza o da apposita relazione degli Uffici dei Servizi Sociali del Comune, risulti:

- lieve **punti 1**
- importante **punti 2**

C) Per i nuclei familiari composti esclusivamente da persone di età superiore o uguale ad anni sessanta e con almeno un componente con età superiore o uguale ad anni sessantacinque, purché residenti da almeno **15 anni** nel Comune di Vicenza **punti 3**

D) Cittadini italiani o appartenenti all'Unione Europea che, alla data della domanda, siano disoccupati con oltre **50 anni di età**, indipendentemente dalla durata della disoccupazione **punti 3**

E) Nuclei familiari che usufruiscano di alloggio messo a disposizione dal Comune, con oneri di locazione parzialmente o totalmente a carico del Comune di Vicenza:

- da meno di un anno (dalla data di scadenza del bando) punti 1

- da più di un anno (dalla data di scadenza del bando) punti 2

Per entrambe le situazioni deve sussistere, alla data di presentazione della domanda, lo stato di regolare conduzione dell'alloggio procurato. Il vincolo dell'assolvimento degli obblighi contrattuali deve sussistere anche al momento dell'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

I punteggi di cui alle lettere B) C) D) E) sono cumulabili con la lettera A) e non possono eccedere gli otto punti massimi attribuibili.

2- (Art. 30 L.R. 39/2017) - “Riserve di alloggi a favore di giovani, coppie e famiglie monoparentali”.

Sono stabilite le seguenti riserve di alloggi da assegnare annualmente a giovani, coppie e famiglie monoparentali:

- giovani che non hanno compiuto il trentacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando 4% con un minimo di 2 alloggi
- coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre tre anni dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio 3% con un minimo di 1 alloggio
- famiglie costituite da un unico genitore, con uno o più figli a carico 5% con un minimo di 3 alloggi

3- (Art. 44 L.R. 39/2017) - “Utilizzo provvisorio di alloggi per situazioni di emergenza abitativa”.

Considerata la destinazione provvisoria di utilizzo di detti alloggi, trova applicazione la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 9.11.2017 - PGn. 151513 del 10.11.2017 “Disagio Abitativo” per competenza dell'Agenzia Comunale per la Locazione. Fanno eccezione gli eventi verificatisi a seguito di calamità naturale (es. alluvioni, terremoti, ecc.) per i quali si procede secondo necessità.

g) le procedure relative all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà

Ampliamento del nucleo familiare, ospitalità temporanea e coabitazione

L'autorizzazione relativa all'istituto dell'**ampliamento** del nucleo familiare è rilasciata dal Comune di Vicenza, previa comunicazione dell'Ente gestore dei dati relativi all'ampiezza dell'alloggio, composizione del nucleo familiare e dell'eventuale morosità.

L'autorizzazione relativa all'istituto dell'**ospitalità temporanea** è rilasciata dal Comune di Vicenza, previa comunicazione dell'Ente gestore dei dati relativi all'ampiezza dell'alloggio, composizione del nucleo familiare e dell'eventuale morosità.

L'autorizzazione relativa all'istituto della **coabitazione** è rilasciata dal Comune di Vicenza, previa comunicazione dell'Ente gestore dei dati relativi all'ampiezza dell'alloggio, composizione del nucleo familiare e dell'eventuale morosità.

Proposta di assegnazione dell'alloggio

Fermo restando quanto previsto dalle dettagliate disposizioni previste dalla L.R. 39/2017 e dal Regolamento Regionale 10 agosto 2018 n. 4 (art. 12, comma 2), i soggetti utilmente collocati in graduatoria e convocati per la scelta dell'alloggio hanno facoltà di rinunciare alla proposta di assegnazione dell'alloggio senza perdere la posizione ottenuta in graduatoria, per i seguenti motivi:

- A) esistenza di barriere architettoniche nell'alloggio proposto in caso di concorrente affetto da handicap motorio o di anziano superiore ai 65 anni;
- B) necessità di vicinanza a luoghi di assistenza in caso di malattie gravi e croniche debitamente certificate.

h) l'applicazione delle sanzioni amministrative nei casi previsti dalla presente legge secondo le procedure stabilite dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale" e successive modificazioni, per gli alloggi in proprietà

L'erogazione delle previste sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli artt. 40 e 41 della L.R. 39/2017 verranno graduate in relazione ai minimi e massimi legislativi (€ 1.500,00 - € 3.000,00) secondo i criteri di gravità previsti dalla L. 689/1981.

Fondo di Solidarietà (Art. 47 L.R. 39/2017)

L'art. 47 "Fondo di solidarietà" L.R. 39/2017 prevede che i Comuni istituiscano un Fondo di Solidarietà destinato agli assegnatari in gravi difficoltà economico-sociali alimentato da:

- una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi riscossi;
- dai proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni previste dagli articoli 40, commi 1 e 2 e 41, comma 1, lettera b).

Rimane ferma per il Comune la facoltà di incrementare il Fondo con ulteriori risorse proprie, ai sensi del comma 3 dell'art. 47 della L.R. 39/2017.

I soggetti beneficiari del Fondo di Solidarietà sono individuati secondo le disposizioni di cui all'art. 7, comma 3, del Regolamento Regionale 10 agosto 2018 n. 4, che definisce i soggetti più deboli da tutelare per insufficiente capacità economica, e ai sensi dell'art. 36, comma 2, della L.R. 39/2017.

Il Fondo è ripartito annualmente e l'erogazione delle somme è effettuata dal Comune direttamente all'Ente Gestore per coprire i canoni e le spese per i servizi accessori.

Morosità (Art. 38, comma 3, L.R. 39/2017)

In caso di morosità superiore a 2 mesi nel pagamento del canone di locazione e/o delle quote di gestione dei servizi comuni da parte dell'assegnatario, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 38 della L.R. 39/2017.

Per le situazioni di cui al comma 3 (stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di altro componente del nucleo familiare) è possibile il ricorso al Fondo di Solidarietà, anche

incrementato di risorse proprie da parte del Comune, mediante l'inserimento in un progetto concordato con il Servizio Sociale e finalizzato a ristabilire l'autonomia economica del nucleo familiare, secondo le seguenti modalità e condizioni:

- A) il Fondo può essere utilizzato per sanare l'intero debito o parte di esso, indicando in quest'ultimo caso la modalità di pagamento della parte rimanente (piano di rateizzazione del debito residuo) per un importo massimo di € 1.500,00 nell'arco di tre anni;
- B) l'erogazione del contributo deve avvenire in base alla verifica della ripresa del pagamento regolare dei canoni e delle quote di gestione dei servizi comuni correnti;
- C) i contributi gravanti sul Fondo di Solidarietà sono destinati esclusivamente a favore di assegnatari con reddito annuo complessivo in cui l'indicatore ISEE-ERP non sia inferiore ad € 6.000,00 e non superiore ad € 13.000,00.

Mobilità (art. 43 L.R. n 39/2017)

L'Istituto della mobilità è attuata mediante i piani predisposti dagli Enti proprietari, anche di concerto tra loro, ed è disciplinata puntualmente dall'art. 43 della L.R. 39/2017 e dall'art. 21 del regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018.

In particolare, in deroga alla disciplina prevista dalla Legge e dal Regolamento, ai sensi del Comma 9 dell'art. 21 del Regolamento " l'Ente proprietario o delegato " motivando adeguatamente, può autorizzare cambi di alloggio dovendo far fronte a casi di particolare gravità e urgenza, al di fuori delle regolari procedure, al fine di non arrecare pregiudizio all'assegnatario o all'ente proprietario o delegato nelle seguenti situazioni:

- insuperabili barriere architettoniche, in alloggio occupato da inquilini con handicap di natura motoria o affetti da patologie (verificatesi o aggravatesi successivamente alla scadenza del bando di concorso per la mobilità ordinaria), debitamente certificate, incompatibili con la tipologia dell'alloggio o con l'ubicazione dello stesso;
- esistenza di gravi motivi di disagio sociale segnalati dall'Ente gestore e debitamente documentati dai Servizi Sociali di zona;
- necessità di eseguire interventi di manutenzione nell'immobile non compatibili con la presenza dell'inquilino

Competenze in carico all'Ente Gestore

L'Ente Gestore effettua mensilmente puntuale ricognizione sul mancato pagamento dei canoni e delle quote di gestione dei servizi comuni, inviando sollecita ammonizione agli assegnatari con morosità superiori ai due mesi. Nella comunicazione dell'ente gestore verrà specificata ai conduttori morosi la possibilità di fare ricorso al Fondo di Solidarietà, se aventi titolo all'accesso al fondo medesimo. Al Comune proprietario verrà inviato report mensile di ricognizione degli inquilini morosi.

Revoca di atti

Sono revocati gli atti incompatibili con le disposizioni che precedono e precisamente:

- la deliberazione del Commissario Straordinario n. 158 del 19.10.1998 contenente le “Disposizioni attuative per l’assegnazione degli alloggi E.R.P., gestione della mobilità, decadenza, ampliamento, ospitalità temporanea e fondo sociale”;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 16.11.2012 avente per oggetto “Regolamento per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in emergenza abitativa”.