

ALLEGATO A

DISPOSIZIONI PER L'ALIENAZIONE O LA LOCAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA.

1. PARTE GENERALE

- 1.1 Gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dall'atto notarile di acquisizione della titolarità dell'alloggio, previa autorizzazione della Regione Toscana, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi riguardanti uno o più componenti del nucleo familiare che occupano l'alloggio di edilizia agevolata.
- 1.2 I cinque anni di cui al precedente **punto 1.1** decorrono:
 - a) nel caso di alloggi originariamente assegnati a soci di cooperative a proprietà indivisa, a far data dall'atto notarile di assegnazione degli stessi in proprietà individuale;
 - b) per i beneficiari dei contributi individuali riservati agli appartenenti alle Forze armate e alle Forze di polizia (ex deliberazione G.R. n. 1471 del 28.12.1999), dalla data di approvazione del provvedimento regionale di erogazione degli stessi.
- 1.3 In caso di alienazione o locazione effettuata in assenza della prevista autorizzazione o in data antecedente il rilascio della stessa, il contributo pubblico è revocato *ex-tunc* e la Regione Toscana provvede direttamente al recupero del contributo nel frattempo erogato, maggiorato degli interessi legali. Anche in caso di vendita o locazione regolarmente autorizzate il proprietario è comunque tenuto all'osservanza di ogni altro obbligo e condizione stabiliti dal presente provvedimento, compresi quelli di cui al successivo **punto 4.3**, pena la revoca *ex-nunc* del contributo.
- 1.4 Decorsi i cinque anni, come determinati al precedente **punto 1.1**, l'alienazione o locazione dell'alloggio non è subordinata ad alcuna autorizzazione. Fino all'estinzione del mutuo, in caso di contributo in conto interessi, e fino al compimento del decimo anno dalla stipula del contratto di assegnazione in proprietà/acquisto dell'alloggio, in caso di contributo in conto capitale, il proprietario che intenda alienare o locare l'alloggio è tenuto all'osservanza di ogni altro obbligo e condizione stabiliti dal presente provvedimento, compresi quelli di cui al successivo **punto 4.3**, pena la revoca *ex-nunc* del contributo.
- 1.5 Le disposizioni di cui al presente provvedimento si applicano anche nei casi di alienazione/locazione dell'alloggio tra componenti del nucleo familiare per il quale fu a suo tempo rilasciato il certificato attestante il possesso dei previsti requisiti soggettivi.
- 1.6 Resta a carico degli acquirenti subentrati nella fruizione del contributo l'osservanza di ogni vincolo, obbligo e condizione fissati dal bando di concorso in base al quale lo stesso è stato concesso.

2. DEFINIZIONI

Ai fini e per gli effetti del presente provvedimento:

- 2.1 la **donazione** è equiparata alla vendita;
- 2.2 la **titolarità** dell'alloggio è riferita sia alla piena proprietà che all'usufrutto e alla nuda proprietà;

- 2.3 **Alloggio di edilizia agevolata** è l'alloggio per la cui realizzazione, recupero/ristrutturazione (o acquisto, nei casi di cui al precedente **punto 1.2, lettera b)** concorre un finanziamento pubblico finalizzato a:
- la diminuzione degli interessi sul mutuo contratto per l'acquisto (contributo in conto interessi);
 - la riduzione del costo dell'alloggio (contributo in conto capitale);
- 2.4 per **“Nucleo familiare”**, in analogia a quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 96/96, si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data della richiesta di autorizzazione e sia dimostrata nelle forme di legge. Fanno parte altresì del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia instaurata e duri stabilmente da almeno due anni dalla data sopra richiamata e sia dichiarata in forma pubblica.
- 2.5 sono **“sopravvenuti”** fatti e condizioni non presenti e non prevedibili alla data dell'atto notarile d'acquisizione della titolarità dell'alloggio;
- 2.6 si definiscono **“gravi”** i seguenti motivi:
- a) **Trasferimento per ragioni di lavoro** in un comune distante almeno 40 km (misurati nella tratta più breve secondo dati ufficiali forniti dall'ACI - Automobile Club d'Italia) dal comune dove è situato l'alloggio che si intende alienare o locare. Tale circostanza è documentata mediante:
- (*per i lavoratori dipendenti*) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000, nella quale l'interessato dichiara la sede e il datore di lavoro alla data del rogito notarile, la data di decorrenza del trasferimento e i presupposti di imprevedibilità dello stesso, il datore di lavoro e l'ubicazione della nuova sede di lavoro, con la espressa specificazione che il trasferimento non ha carattere temporaneo;
 - (*per i lavoratori autonomi*) dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del DPR 445/2000, nella quale sono indicati gli estremi dell'iscrizione e della variazione della sede di attività registrati presso la competente Camera di Commercio o presso gli uffici finanziari nonché i presupposti di imprevedibilità di tale variazione.
- b) **Condizioni di salute**
Insorgere di condizioni di salute tali da rendere incompatibile in modo permanente la fruizione dell'alloggio.
Le ragioni di salute che impediscono la fruizione dell'alloggio sono documentate da certificazione rilasciata dall'Azienda USL o altra struttura pubblica competente nella quale sono specificate le cause e la decorrenza dell'incompatibilità.
- c) **Inadeguatezza dell'alloggio**
Variazione del numero dei componenti il nucleo familiare tale da rendere l'alloggio inadeguato.
L'inadeguatezza dell'alloggio è comprovata con riferimento al rapporto fra superficie utile e numero di componenti il nucleo familiare determinato nei modi e nei termini stabiliti dal bando di concorso sulla base del quale l'alloggio ha beneficiato del contributo pubblico.

L'istanza di autorizzazione alla vendita o alla locazione deve contenere la dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del DPR 445/2000, nella quale è riportata la composizione del nucleo familiare sia alla data del rogito notarile che alla data dell'istanza.

Qualora non sia contenuta nel contratto di assegnazione in proprietà/acquisto, all'istanza deve essere allegata la planimetria dell'alloggio, redatta da un tecnico abilitato.

d) Separazione dei coniugi (o conviventi secondo la definizione di cui al precedente punto 2.4)

Intervenuta separazione dei coniugi (o conviventi) comproprietari dell'alloggio e nessuno di loro voglia mantenerne la titolarità.

All'istanza di autorizzazione alla vendita o alla locazione deve essere allegata, in copia conforme all'originale, la sentenza di separazione omologata dal Tribunale competente (o, in caso di conviventi, l'accertamento appositamente effettuato tramite il Comune). L'istanza deve altresì contenere, a firma congiunta dei due coniugi (o conviventi), la dichiarazione di rinuncia alla titolarità dell'alloggio.

e) Successione ereditaria

In caso di successione ereditaria, l'istanza di autorizzazione alla vendita o alla locazione deve essere sottoscritta congiuntamente da tutti gli eredi legittimi con allegata copia della dichiarazione di successione.

Qualora gli eredi siano più di uno è ammessa la cessione delle singole quote di eredità fra gli stessi.

f) Rilascio coattivo

Rilascio dell'alloggio in seguito a disposizioni delle Forze dell'ordine o dell'autorità giudiziaria.

3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE/CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo di cessione dell'alloggio è determinato dal Comune in applicazione della convenzione stipulata con l'Operatore per la realizzazione dell'intervento oggetto del contributo.

L'entità del canone annuo di locazione è determinato dal Comune in applicazione di criteri dallo stesso stabiliti.

4. ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA/LOCAZIONE - Obblighi a carico del proprietario

4.1 L'istanza per ottenere l'autorizzazione alla vendita o alla locazione, è presentata in bollo nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 642 del 26.10.1972 e successive modificazioni e integrazioni. Alla stessa deve essere allegata copia del contratto di acquisto e copia fotostatica di un valido documento di identità del/dei richiedente/i.

4.2 L'autorizzazione ha validità di un anno, a far data dal rilascio della stessa, entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti di vendita/locazione. Oltre tale termine, è facoltà dell'interessato presentare una nuova istanza.

4.3 La validità dell'autorizzazione è comunque condizionata all'osservanza da parte del proprietario dei seguenti obblighi:

- formale comunicazione alla Regione Toscana, prima della stipula dei contratti, dell'eventuale nuovo soggetto acquirente o locatario;

- trasmissione alla Regione Toscana di copia conforme all'originale dei relativi contratti entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula degli stessi.

5. REQUISITI SOGGETTIVI DEI NUOVI ACQUIRENTI/LOCATARI – Obblighi e condizioni.

- 5.1 L'acquirente che intenda subentrare nella fruizione del contributo deve essere in possesso dei prescritti requisiti soggettivi previsti dal bando di concorso in base al quale è stato realizzato l'alloggio oggetto del contributo stesso ed è tenuto alla puntuale osservanza di quanto eventualmente contenuto nelle convenzioni stipulate tra il Comune e l'Operatore.
- 5.2 L'istanza per il rilascio del certificato attestante il possesso dei previsti requisiti deve essere presentata alla Regione Toscana prima della stipula del contratto di acquisto, pena la revoca del contributo spettante;
- 5.3 In caso di locazione, i requisiti soggettivi del locatario, l'entità del canone e ogni eventuale ulteriore condizione sono stabiliti dal Comune al quale, pertanto, l'interessato deve presentare apposita istanza. Ogni determinazione in tal senso assunta dal Comune costituisce parte integrante del contratto di locazione, pena la revoca del contributo.
- 5.4 In tutti i casi, il possesso dei previsti requisiti soggettivi è accertato con riferimento alla data di acquisizione al protocollo della relativa istanza.

6. DESTINAZIONE E DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

- 6.1 In caso di alienazione dell'alloggio a soggetti per i quali sia stato accertato il **possesso dei previsti requisiti**, il contributo è trasferito a questi ultimi secondo i seguenti criteri:
 - a) *Contributo in conto interessi* – la misura dell'agevolazione è determinata in ragione della fascia di reddito cui risulta appartenere il nuovo acquirente e, in ogni caso, non può essere superiore a quella originariamente concessa al soggetto venditore;
 - b) *Contributo in conto capitale* – il prezzo di cessione di cui al precedente **punto 3.** è ridotto di una quota percentuale del contributo originariamente erogato da calcolarsi con riferimento alla *Tabella 1* di cui al successivo **punto 7.**
- 6.2 In caso di alienazione dell'alloggio a soggetti **non in possesso dei previsti requisiti**, la quota residua del contributo rientra nelle disponibilità della Regione Toscana. In tal senso, è fatto obbligo al venditore, prima della stipula del contratto, pena la revoca del contributo, di:
 - a) *in caso di contributo in conto interessi* – estinguere il mutuo agevolato e darne formale comunicazione alla Regione Toscana;
 - b) *in caso di contributo in conto capitale* – restituire alla Regione Toscana quota parte del contributo da questa originariamente erogato da calcolarsi con riferimento alla *Tabella 1* di cui al successivo **punto 7.**
- 6.3 In caso di locazione dell'alloggio, il proprietario conserva la piena titolarità del contributo originariamente concesso. Il contratto di locazione deve essere regolarmente registrato.

7. Tabella 1 - CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE - Tempi e quote di riferimento per la determinazione/destinazione del contributo spettante

Dall'atto notarile di assegnazione in proprietà/acquisto, al compimento del:	Articolazione decennale quote contributo <i>(da applicarsi in caso di revoche, trasferimento a nuovo acquirente o restituzione)</i>
1° anno	90 %
2° “	80 %
3° “	70 %
4° “	60 %
5° “	50 %
6° “	47 %
7° “	42 %
8° “	34 %
9° “	24 %
10° “	12 %

8. CONTROLLI

La Regione effettua gli opportuni controlli, anche a campione, tesi a verificare il rispetto delle disposizioni contenute nel presente provvedimento nonché, in particolare, a riscontrare che le nuove soluzioni abitative adottate siano coerenti con i gravi motivi posti alla base dell'istanza di autorizzazione alla vendita/locazione.

9. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- 9.1 Resta in ogni caso di competenza del Comune la determinazione dei requisiti soggettivi dei locatari e del relativo canone di locazione.
- 9.2 Le istanze di autorizzazione alla vendita o locazione assunte al protocollo della Regione Toscana in data antecedente a quella dell'approvazione del presente provvedimento sono soggette alle norme allora vigenti tranne che per le quote del contributo in conto capitale eventualmente da trasferire al nuovo acquirente ovvero da restituire alla Regione Toscana, la cui determinazione avviene comunque con riferimento alla *Tabella 1* di cui al precedente **punto 7.**
- 9.3 Al fine di assicurare la puntuale ed uniforme applicazione della presente disciplina, la Regione Toscana, d'intesa con ANCI Toscana, predispone e approva la necessaria modulistica di riferimento concordando modalità e procedure tese a garantire il necessario raccordo operativo tra i competenti uffici regionali e comunali.