Allegato 1)

Interventi di edilizia residenziale compresi nei PUC3, di cui al bando approvato con D.G.R. n. 281/13 e successive modifiche e integrazioni, e nei programmi di riqualificazione urbana comunque denominati.

Entità dei contributi

Categorie di intervento

Requisiti soggettivi dei beneficiari

1) INCREMENTO DELLA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE PRIMARIA (art. 8 L.R. 23/03 e s.m. e i.)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono realizzati da Cooperative di abitazione o loro consorzi, Imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla vendita (art. 8 comma 1, L.R. 23/03 e s.m. e i.) o alla proprietà differita dopo un periodo di locazione di almeno otto anni esclusivamente per interventi di recupero (art. 8 comma 3, L.R. 23/03 e s.m. e i.), a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.

Nel caso di interventi finalizzati alla proprietà differita, l'alloggio è destinato alla locazione per un periodo di almeno 8 anni e successivamente venduto al locatario in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.
Nel periodo di locazione il canone è determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della L. 431/98.
Al momento della vendita, il contributo, originariamente determinato a favore di ciascun locatario e rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio, determinato nella convenzione stipulata con il Comune, per una durata minima di anni venti.

A) REQUISITI SOGGETTIVI

I requisiti di cui al successivo punto A.1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.
I requisiti di cui ai successivi punti A.2), A.3), A.4) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente.
Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

A.1) Residenza e cittadinanza

- Cittadini italiani o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
- Residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi.

A.2) Impossidenza di alloggi

- Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare della proprietà, della comproprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di una abitazione adeguata alle esigenze del nucleo stesso, ovunque ubicata sul territorio nazionale.
  Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:
  - *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
  - *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
  - *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
  - *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

  Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

- Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

A.3) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici

Non aver fruito, unitamente ai componenti il nucleo familiare, di altro contributo pubblico per l'acquisto dell'abitazione.

Possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

Non rientrano nella fattispecie sopra indicata i coniugi che hanno entrambi fruito di contributo e si sono successivamente separati.

A.4) Reddito

Il nucleo familiare deve essere percettore di reddito. La capacità economica del nucleo familiare, valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non deve superare il limite massimo di € 30.000,00.

Per l'individuazione della capacità economica valutata sulla base dell'ISEE, si tiene conto del reddito dichiarato ai fini fiscali relativo alla data di valutazione dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C) e alla situazione patrimoniale al 31 dicembre dell'anno precedente.

B) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C) non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 1 anno dalla data di stipula del contratto di affitto (nel caso di interventi in locazione con proprietà differita) o entro 1 anno dalla data di stipula del contratto di acquisto/assegnazione (in caso di interventi in vendita/assegnazione).

In tale ipotesi il richiedente può, al momento della domanda, dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare, purché il nucleo anagrafico di appartenenza abbia un reddito di valore ISEE non superiore a € 60.000,00 valutato in base alla vigente normativa, esclusa la capacità economica del richiedente stesso. Il nuovo nucleo familiare, può essere costituito con alcuni componenti il nucleo anagrafico di appartenenza, o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza.

La costituzione del nuovo nucleo familiare dovrà essere opportunamente documentata.

I requisiti di cui ai punti A.1), A.2), A.3) e A.4) sono rispettivamente verificati nei confronti dei componenti il costituendo nucleo familiare.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

C) DATA DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I beneficiari dei contributi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:

- per i soci di cooperative, alla data di assegnazione provvisoria effettuata con delibera del Consiglio di Amministrazione;
- per gli acquirenti da Imprese, alla data del compromesso di acquisto debitamente registrato, ovvero alla data della fattura di primo acconto sul prezzo di cessione;
- per i locatari di alloggi con proprietà differita, alla data del verbale di assegnazione del Consiglio di Amministrazione nei casi di interventi realizzati da Cooperative edilizie e alla data del contratto di locazione, nei casi di interventi realizzati da Imprese di costruzione.

D) VINCOLI

D1) Vincoli per gli operatori

Gli alloggi destinati alla vendita devono essere venduti entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso in cui, prima della scadenza del biennio di cui sopra, l'operatore chieda di poter locare gli alloggi non ancora venduti, in quanto non ha individuato beneficiari in possesso dei requisiti soggettivi, il contributo non viene revocato, purché il periodo di locazione non ecceda quello stabilito dall'art. 2 della L. 431/98, ed il canone di locazione sia determinato sulla base della stessa normativa.
Dopo tale periodo l'alloggio deve essere comunque venduto.

Gli alloggi destinati alla proprietà differita devono essere locati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il periodo di locazione di otto anni decorre dalla data di inizio della locazione.

D2) Vincoli per i beneficiari

Gli acquirenti degli alloggi devono risiedere negli stessi per cinque anni decorrenti dalla data di compravendita/assegnazione definitiva. Per lo stesso periodo non possono né vendere né locare l'alloggio, salvo autorizzazione comunale concessa per gravi e sopravvenuti motivi.
Nel caso di alloggi realizzati in proprietà differita, il suddetto vincolo decorre dalla data del contratto di acquisto.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Interventi di recupero o acquisto e recupero

Fasce *ISEE*	% max del costo convenzionale	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
fino a € 16.000,00	40	45.000,00
da € 16.000,01 a € 24.000,00	35	
da € 24.000,01 a € 30.000,00	30	

Interventi di nuova costruzione

Fasce *ISEE*	% max del costo convenzionale	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
fino a € 16.000,00	30	35.000,00
da € 16.000,01 a € 24.000,00	25	
da € 24.000,01 a € 30.000,00	20	

2) ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE
(art. 9 L. R. 23/03 e s.m. e i.)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Locazione a canone sociale
Gli interventi sono realizzati dall'ATER regionale e dai Comuni, mediante la nuova costruzione o l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale. Nel caso di interventi su immobili di proprietà comunale, l'ATER regionale funge da stazione appaltante, previa stipula di apposita convenzione ai sensi della normativa vigente, e alla stessa viene direttamente erogato il contributo.
I requisiti soggettivi degli aspiranti assegnatari, le modalità di assegnazione e gestione degli alloggi ed i criteri per la determinazione dei canoni di locazione, sono disciplinati dal Titolo IV della legge regionale n. 23/03 e s.m. e i. e dai relativi regolamenti attuativi.

Locazione a canone concordato ridotto al 70% per la durata minima di 25 anni
Sono inoltre previsti interventi riguardanti alloggi realizzati o recuperati da soggetti attuatori privati quali Imprese di costruzione, Cooperative di abitazione, Enti morali, Fondazioni e singoli privati, e soggetti attuatori pubblici quali Comuni e ATER, da locare ad un canone agevolato ridotto al 70% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per la durata minima non inferiore a 25 anni, ai sensi dell'art. 2, comma 285 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Locazione a termine a canone concordato
Gli interventi sono realizzati dalle Imprese di costruzione e Cooperative di abitazione, mediante il recupero e l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni. Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune.
I locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti sia all'inizio della locazione che al momento dell' acquisto degli alloggi.
Il canone di locazione è determinato dal Comune in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della Legge n. 431/98.

A) REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI
I requisiti di cui al successivo punto A.1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.
I requisiti di cui ai successivi punti A.2) e A.3) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.
Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

A.1) Residenza e cittadinanza
- Cittadini italiani o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
- Residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi.

A.2) Impossidenza di alloggi
Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare della proprietà, della comproprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di una abitazione adeguata alle esigenze del nucleo stesso, ovunque ubicati sul territorio nazionale.

Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
- *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
- *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
- *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

- Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

A.3) Reddito

Il nucleo familiare deve essere percettore di reddito. La capacità economica del nucleo familiare, valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non deve superare il limite massimo di € 30.000,00.

Per l'individuazione della capacità economica valutata sulla base dell'ISEE, si tiene conto del reddito dichiarato ai fini fiscali relativo alla data di valutazione dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C) e alla situazione patrimoniale al 31 dicembre dell'anno precedente.

B) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 1 anno dalla data di fine lavori.

In tale ipotesi il richiedente può, al momento della domanda, dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare, purché il nucleo anagrafico di appartenenza abbia un reddito di valore ISEE non superiore a € 60.000,00 valutato in base alla vigente normativa, esclusa la capacità economica del richiedente stesso. Il nuovo nucleo familiare, può essere costituito con alcuni componenti il nucleo anagrafico di appartenenza, o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza.

I requisiti di cui ai punti A.1), A.2), A.3) sono rispettivamente verificati nei confronti dei componenti il costituendo nucleo familiare.

La costituzione del nuovo nucleo familiare dovrà essere opportunamente documentata.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

C) DATA DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I locatari degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:

- per gli interventi realizzati da imprese, alla data del contratto di locazione;
- per gli interventi realizzati dalle Cooperative, alla data del verbale di assegnazione del Consiglio di Amministrazione;
- per gli interventi realizzati dall'ATER, dai Comuni, dagli Enti Morali e da altri soggetti attuatori alla data del bando/avviso pubblico.

I requisiti soggettivi devono essere accertati per ogni locatario subentrante.

D) VINCOLI

Vincoli per gli operatori

Gli alloggi destinati alla locazione devono essere locati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il periodo di locazione, 8 o 12 anni, decorre dalla data di inizio della locazione.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

E1) Alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati alla locazione a canone sociale

Tipologia d'intervento	% max di contributo
Nuova costruzione	90
Recupero o acquisto/recupero	95

In fase di programmazione la percentuale di cui sopra è applicata al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore, mentre, a lavori ultimati, è applicata al totale della spesa effettivamente sostenuta, compresa l'IVA. L'importo del contributo definitivo non può, comunque, superare quello originariamente assegnato.

E2) Alloggi destinati alla locazione a canone concordato ridotto al 70% per la durata minima di 25 anni

Tipologie di intervento	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
Nuova costruzione	60	80.000,00
Recupero o acquisto e recupero	70	90.000,00

E3) Alloggi destinati alla locazione a termine recupero o acquisto e recupero

Durata della locazione numero anni	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
12	40	65.000,00
8	30	50.000,00

Le percentuali di cui sopra sono applicate al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.
L'importo del contributo definitivo non può comunque superare quello originariamente assegnato in fase di programmazione.

F) INTERVENTI IN LOCAZIONE A TERMINE PER ANZIANI ULTRASESSANTACINQUENNI AUTOSUFFICIENTI

Gli interventi sono realizzati dalle Cooperative di abitazione, dalle Imprese di costruzione, nonché da Enti morali e sono rivolti a soggetti ultrasessantacinquenni autosufficienti in possesso dei requisiti soggettivi di cui ai precedenti punti A.1), A.2) e A.3).

1. Gli interventi previsti sono destinati al recupero, manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia di alloggi che prevedono almeno due delle seguenti categorie d'intervento:

   a) abbattimento delle barriere architettoniche;

   b) sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;

   c) installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;

   d) ristrutturazione interna dell'alloggio al fine di consentire l'eventuale presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare, ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi, di cui uno in grado di ospitare la famiglia che assiste stabilmente l'anziano.

2. Nel caso degli interventi di cui al comma 1, lettere a), b), e c) il contributo è concesso previa certificazione tecnica dell'adeguatezza dell'intervento e dei materiali utilizzati. Nel caso della ristrutturazione di cui al comma 1, lett. d) il contributo è commisurato al costo ammissibile dell'intervento e al numero delle unità immobiliari che ne derivano e comunque non può essere superiore al 50% del costo ammissibile riferito a ciascuna unità immobiliare. In tal caso il beneficiario è tenuto a produrre anche la documentazione attestante la regolarità del rapporto di lavoro instaurato con la persona o la famiglia impegnati stabilmente nell'assistenza.

F.1) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Durata della locazione numero anni	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
8	50	50.000,00

RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA
(art. 7 e 13 L.R. 23/03 e s.m. e i.)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi riguardano il recupero di immobili destinati alla residenza ed immobili ad uso diverso dalla residenza, compresi nei PUC3 di cui all'Avviso approvato con DGR 281/13 e successive modifiche ed integrazioni o in Programmi comunque denominati, relativi al:

- recupero primario, ai sensi del regolamento n. 2 del 9.02.2005 e successive modifiche e integrazioni, riguardante le parti comuni dell'edificio e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti;
- recupero secondario , ai sensi del regolamento n. 2 del 9.02.2005 e successive modifiche e integrazioni, riguardante le opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.

L'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.

SOGGETTI ATTUATORI

Proprietari, comproprietari, usufruttuari, nudi proprietari, titolari del diritto d'uso e di abitazione su di uno o più alloggi compresi all'interno del PUC3, di seguito per brevità definiti proprietari.
Qualora l'intervento è realizzato da un soggetto che non ha la piena proprietà dell'unità immobiliare, è necessario il previo assenso dei contitolari dei diritti reali.

A) PROPRIETARI RESIDENTI

A1) REQUISITI SOGGETTIVI

I nuclei familiari in possesso dei requisiti sotto indicati possono beneficiare di finanziamenti per il recupero primario e secondario o solo primario su uno o più alloggi compresi all'interno del PUC.

A1.a) Residenza e cittadinanza *(deve essere posseduta esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulti essere il richiedente).*

- Cittadini italiani o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
- Residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi.

Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

I requisiti che seguono devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.

A1.b) Impossidenza di alloggi

- Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare della proprietà, della comproprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di una abitazione adeguata alle esigenze del nucleo stesso, ovunque ubicata sul territorio nazionale.
  Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è

composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
- *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
- *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
- *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, o quota parte di esso, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

- Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante dall'alloggio/i da recuperare e da quello/i derivante da immobili non residenziali, superiore ad € 500,00.

A1.c) Reddito

Il nucleo familiare deve essere percettore di reddito. La capacità economica del nucleo familiare, valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non deve superare il limite massimo di € 30.000,00.

Per l'individuazione della capacità economica valutata sulla base dell'ISEE, si tiene conto del reddito dichiarato ai fini fiscali relativo alla data di valutazione dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto A2) e alla situazione patrimoniale al 31 dicembre dell'anno precedente.

A1.d) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici

Non aver fruito, unitamente ai componenti il nucleo familiare, di altro contributo pubblico per il recupero di un'abitazione *(sono esclusi i finanziamenti previsti per la ricostruzione a seguito di eventi sismici).*

Possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

Non rientrano nella fattispecie sopra indicata i coniugi che hanno entrambi fruito di contributo e si sono successivamente separati.

A2) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi alla data della deliberazione di Giunta Regionale con la quale è stato definitivamente ammesso a finanziamento il PUC3.

A3) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 1 anno dalla data di fine lavori.

In tale ipotesi il richiedente può, al momento della domanda, dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare, purché il nucleo anagrafico di appartenenza abbia un reddito di valore ISEE non superiore a € 60.000,00 valutato in base alla vigente normativa, esclusa la capacità economica del richiedente stesso. Il nuovo nucleo familiare, può essere costituito con alcuni componenti il nucleo anagrafico di appartenenza, o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza.

I requisiti di cui ai punti A1.a), A1.b), A1.c) e A1.d), sono rispettivamente verificati nei confronti dei componenti il costituendo nucleo familiare.

La costituzione del nuovo nucleo familiare dovrà essere opportunamente documentata.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

A4) VINCOLI

Il proprietario può ottenere il contributo per tutti gli alloggi che intende recuperare, compresi all'interno del PUC, purché gli stessi siano destinati alle seguenti finalità:

- Residenza principale del richiedente;
- Locazione a termine per un periodo di otto o dodici anni.

A4.a) Alloggio destinato a residenza del proprietario

Il proprietario deve trasferire la residenza entro un anno dalla data di fine lavori e la stessa deve protrarsi per cinque anni a decorrere dalla stessa data.
Per lo stesso periodo di tempo l'alloggio non può essere né venduto né locato, salvo autorizzazione del Comune. Tale autorizzazione è rilasciata sulla base della normativa regionale vigente.

A4.b) Alloggio/i destinato/i alla locazione a termine

L'alloggio deve essere locato entro due anni dalla data di fine lavori a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi indicati nel successivo paragrafo "B5) REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI".
L'alloggio deve rimanere locato per otto o dodici anni.
Il canone di locazione, determinato nella Convenzione con il Comune, di cui al successivo paragrafo A5), è fissato in misura non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431.
In assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e di tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.
Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione a favore dei locatari.
Al momento della vendita gli acquirenti devono essere in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti.

A5) SOTTOSCRIZIONE DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi ed i vincoli fissati al precedente paragrafo A4) sono sottoscritti dal beneficiario mediante apposita Convenzione con il Comune.

Tale obbligo non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante al beneficiario sia inferiore o uguale ad € 5.000,00.

A6) REQUISITI OGGETTIVI DEGLI INTERVENTI

Gli immobili oggetto degli interventi destinati alla residenza devono essere accatastati nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7.

A7) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Alloggi destinati ad abitazione principale

Fasce ISEE	% max del costo convenzionale	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
fino a € 16.000,00	40	45.000,00
da € 16.000,01 a € 24.000,00	35	
da € 24.000,01 a € 30.000,00	30	

Alloggi destinati alla locazione a termine

Durata della locazione numero anni	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
12	**40**	65.000,00
8	**30**	50.000,00

Le percentuali di cui sopra sono applicate al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.
L'importo del contributo definitivo non può comunque superare quello originariamente assegnato in fase di programmazione.

B) PROPRIETARI NON RESIDENTI

I nuclei familiari non residenti nella Regione ovvero residenti da meno di ventiquattro mesi consecutivi nella Regione, beneficiano dei finanziamenti per i lavori del solo recupero primario.

B1) REQUISITI SOGGETTIVI

B 1.a) Cittadinanza italiana
Cittadini italiani o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
(Tale requisito deve essere posseduto esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulti essere il richiedente del contributo).

B 1.b) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici
Non aver fruito, unitamente ai componenti il nucleo familiare, di altro contributo pubblico per il recupero di un'abitazione *(sono esclusi i finanziamenti previsti per la ricostruzione a seguito di eventi sismici).*

Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

Possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.
Non rientrano nella fattispecie sopra indicata i coniugi che hanno entrambi fruito di contributo e si sono successivamente separati.

B2) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi alla data della deliberazione di Giunta Regionale con la quale è stato definitivamente ammesso a finanziamento il PUC, o altro Programma comunque denominato.

B3) VINCOLI

Il proprietario può ottenere il contributo per tutti gli alloggi che intende recuperare, compresi all'interno del P.U.C.
Gli alloggi finanziati possono essere destinati alla locazione a termine, qualora il proprietario non intenda destinarne uno a propria residenza.

B3.a) Alloggio destinato a residenza del proprietario

Il proprietario deve trasferire la residenza entro un anno dalla data di fine lavori (se non già residente) e la stessa deve protrarsi per cinque anni decorrenti dalla stessa data.

Per lo stesso periodo di tempo l'alloggio non può essere né venduto né locato, salvo autorizzazione del Comune. Tale autorizzazione è rilasciata sulla base della normativa regionale vigente.

B3.b) Alloggio (o più alloggi) destinato/i alla locazione a termine

L'alloggio deve essere locato entro due anni dalla data di fine lavori a soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo paragrafo B4).
L'alloggio deve rimanere locato per almeno otto anni.
Il canone di locazione, determinato nella Convenzione con il Comune, di cui al successivo punto B5), è fissato in misura non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431.
In assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e di tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.
Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione a favore dei locatari.

B4) REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

Soggetti che al momento della locazione sono in possesso dei seguenti requisiti:

B4.a) Residenza e cittadinanza *(deve essere posseduta esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulti essere il richiedente).*

- Cittadini italiani o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione.
- Residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi.

Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

I seguenti requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.

B4.b) Impossidenza di alloggi

Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare della proprietà, della comproprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di una abitazione adeguata alle esigenze del nucleo stesso, ovunque ubicata sul territorio nazionale.
Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
- *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
- *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
- *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

- Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

B4.c) Reddito

Il nucleo familiare deve essere percettore di reddito. La capacità economica del nucleo familiare, valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non deve superare il limite massimo di € 30.000,00.

Per l'individuazione della capacità economica valutata sulla base dell'ISEE, si tiene conto del reddito dichiarato ai fini fiscali relativo alla data di valutazione dei requisiti soggettivi e alla situazione patrimoniale al 31 dicembre dell'anno precedente.

B5) SOTTOSCRIZIONE DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi ed i vincoli fissati al precedente paragrafo B3) sono sottoscritti dal beneficiario mediante apposita Convenzione con Comune.

Tale obbligo non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante al beneficiario sia inferiore o uguale ad € 5.000,00.

B6) REQUISITI OGGETTIVI DEGLI INTERVENTI

Gli immobili oggetto degli interventi destinati alla residenza devono essere accatastati nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7.

B7) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

- Alloggio/i destinati alla locazione a termine (8 anni);
- Alloggio da destinare a residenza del proprietario;

(Solo recupero primario)

% max di contributo	Contributo max ad alloggio €
30	10.000

La percentuale di cui sopra è applicata al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.

L'importo del contributo definitivo non può comunque superare quello originariamente assegnato in fase di programmazione.

C) INTERVENTI DI RECUPERO DELLE PARTI COMUNI RELATIVE AD UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA RESIDENZIALE

Possono essere ammessi a finanziamento esclusivamente i lavori, di recupero primario relativi alle parti comuni delle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale facenti parte di un edificio oggetto d'intervento.

C.1. Requisiti soggettivi dei beneficiari dei contributi
E' richiesta la proprietà dei locali oggetto d'intervento, opportunamente documentata, con l'indicazione della destinazione d'uso.

C.2. Data di valutazione dei requisiti soggettivi
I beneficiari debbono essere in possesso del requisito soggettivo di cui al punto precedente alla data della deliberazione di Giunta regionale di ammissione definitiva a finanziamento del PUC o altro programma comunque denominato. La relativa verifica viene effettuata dal Comune prima dell'adozione del provvedimento provvisorio di concessione del contributo.

C.3. Vincoli
I beneficiari dei contributi devono impegnarsi a non vendere i locali oggetto dell'intervento e a non modificarne la destinazione d'uso per almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

C.4. Sottoscrizione obblighi
Gli obblighi fissati al precedente punto C.3. sono sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi mediante apposita Convenzione con il Comune.
Tale obbligo non sussiste nei casi in cui l'importo del contributo spettante a ciascun beneficiario sia inferiore a € 5.000,00.

C.5. Determinazione del contributo
Il contributo in conto capitale è determinato in percentuale al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.
Il contributo massimo sotto indicato costituisce l'importo preso a riferimento, in fase di programmazione, per ciascuna unità recuperata/realizzata, al fine di poter quantificare l'entità massima del finanziamento totale da concedere al soggetto attuatore.

Contributo *(% max)*	Contributo massimo
20	€ 8.500,00