

Legge regionale 19 febbraio 2016 , n. 1 - TESTO VIGENTE dal 01/01/2021

Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater.

TITOLO II

PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DELLE POLITICHE ABITATIVE

CAPO I

PROGRAMMAZIONE DELLE POLITICHE ABITATIVE

SEZIONE I

LIVELLO REGIONALE DI PROGRAMMAZIONE

Art. 3

(Funzioni della Regione)

1. La Regione esercita le funzioni di indirizzo, programmazione, coordinamento e verifica delle linee strategiche e degli interventi riguardanti il settore abitativo ampiamente inteso.

2. A tal fine la Regione:

a) individua e definisce le procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo e dell'offerta di alloggi sul territorio regionale;

b) valuta la consistenza dell'offerta complessiva di alloggi sul territorio regionale e l'opportunità di un suo ampliamento, attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti istituzionali, sociali ed economici presenti sul territorio regionale;

c) predispose il Programma regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 4, ponendo particolare attenzione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e agli interventi rivolti, da un lato, al miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità degli spazi abitativi, e, dall'altro, allo sviluppo della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano;

d) definisce le azioni in ambito delle politiche abitative, ivi compresi i requisiti degli operatori, i requisiti soggettivi di accesso alle stesse, proponendo gli schemi di atti

negoziali, nonché di eventuali bandi tipo, funzionali al perseguimento degli obiettivi di cui alla presente legge;

e) stabilisce i massimali di costo e le caratteristiche tipologiche degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e i requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi di cui alla presente legge;

f) esercita il controllo sull'attività di gestione operata dai soggetti pubblici e privati in attuazione dei compiti attribuiti dalla presente legge.

Art. 4

(Programma regionale delle politiche abitative)

1. Il Programma regionale delle politiche abitative, predisposto dalla Giunta regionale con cadenza triennale, costituisce il documento di riferimento per il coordinamento delle azioni e della spesa. In particolare esso:

a) definisce le linee di indirizzo per le politiche abitative;

b) stabilisce le priorità da attribuire alle azioni regionali individuate ai fini del soddisfacimento dei fabbisogni abitativi rilevati, per singoli ambiti intercomunali e per tipologie d'intervento;

c) definisce i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le azioni individuate tenendo conto delle politiche abitative adottate e finanziate a livello nazionale, in modo da promuoverne il ricorso in via prioritaria;

d) individua le modalità di raccordo con le azioni già programmate, ai sensi della legislazione vigente, con particolare attenzione alle politiche abitative attuate e finanziate a livello nazionale, in modo da evitare la sovrapposizione di strumenti e incentivare il ricorso ai fondi statali.

2. Nel definire il Programma di cui al comma 1 la Giunta regionale valuta le indicazioni emerse nell'ambito dell'attività svolta dalla Commissione regionale per le politiche socio-abitative di cui all'articolo 5 nella quale trovano espressione e sintesi le istanze di tutto il territorio regionale, valutate anche sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio di cui all'articolo 6.

3. La Giunta regionale approva e dà attuazione al Programma regionale delle politiche abitative in coerenza con il piano degli interventi della programmazione socio-economica regionale, sentita la Commissione consiliare competente in materia di edilizia e in raccordo con gli interventi di cui all' articolo 23 della legge regionale 6/2006 .

4. Nel rispetto delle determinazioni di cui al comma 1 la Giunta regionale approva, con cadenza annuale sentita la Commissione consiliare competente, il Piano annuale di attuazione che indica le azioni da porre in essere e ripartisce le risorse.

(1)

Note:

1 Integrata la disciplina del comma 4 da art. 9, comma 3, L. R. 14/2019

Art. 5

(Commissione regionale per le politiche socio-abitative)

1. È istituita la Commissione regionale per le politiche socio-abitative (di seguito Commissione), quale organismo consultivo della Regione e degli Enti locali.

2. La Commissione è composta:

a) dall'Assessore regionale competente in materia di edilizia, o suo delegato, che la convoca e la presiede;

b) dall'Assessore regionale competente in materia di salute e politiche sociali, o suo delegato;

c) dal Direttore centrale competente in materia di edilizia, o suo delegato;

d) dal Direttore centrale competente in materia di salute e politiche sociali, o suo delegato;

e) dai Presidenti dei Consigli di amministrazione delle Ater, o loro delegati;

f) dai Sindaci dei Comuni ove hanno sede le Ater della Regione;

g) da cinque rappresentanti delle Unioni territoriali intercomunali indicati dal Consiglio delle autonomie locali in modo da garantire la rappresentanza del territorio di ciascuna Ater.

(1)

3. Ai lavori della Commissione, su iniziativa dei suoi componenti, possono partecipare portatori di interesse in materia di politiche abitative, o altro settore, il cui contributo sia ritenuto utile ai fini della valutazione degli interventi, avuto riguardo alla tipologia degli stessi.

4. La carica di componente della Commissione è rivestita a titolo gratuito e non prevede compensi.

5. La Commissione è costituita con decreto del Presidente della Regione, previa conforme deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di edilizia.

6. La funzione di segreteria della Commissione fa capo alla Direzione centrale competente in materia di edilizia.

7. La Commissione collabora nella predisposizione del Programma regionale delle politiche abitative formulando alla Giunta regionale proposte di intervento e indicazioni di priorità in materia di politiche socio-abitative, tenuto conto delle determinazioni assunte dai Tavoli territoriali di cui all'articolo 8 e sulla base delle analisi dei dati e delle informazioni elaborate dall'Osservatorio regionale sulle politiche abitative di cui all'articolo 6.

8. Ai fini dell'espletamento delle funzioni di cui al comma 7 la Commissione audisce i sindacati confederali e autonomi e quelli degli inquilini maggiormente rappresentativi almeno una volta l'anno.

Note:

1 Parole sostituite alla lettera e) del comma 2 da art. 20, comma 1, L. R. 14/2019

Art. 6

(Osservatorio regionale sulle politiche abitative)

1. Al fine di effettuare la raccolta sistematica dei dati, nonché il monitoraggio permanente sulla situazione abitativa nel territorio regionale, presso la Direzione centrale competente in materia di edilizia è istituito un sistema informativo integrato denominato Osservatorio regionale sulle politiche abitative (di seguito Osservatorio), con il compito di raccogliere ed elaborare gli elementi conoscitivi utili a orientare la politica di settore.

2. In particolare l'Osservatorio:

a) raccoglie i dati disponibili a livello inter-comunale sulla realtà abitativa acquisendoli per il tramite dello Sportello risposta casa di cui all'articolo 7;

b) cura la tenuta e l'aggiornamento della banca dati sulla condizione abitativa regionale, quale strumento fondamentale per rilevare:

1) l'entità della domanda di alloggi e le specifiche esigenze abitative, anche con carattere d'urgenza;

2) la consistenza del patrimonio immobiliare a uso abitativo disponibile;

c) supporta:

1) la fase di valutazione dello stato di attuazione dei programmi allo scopo di porre in essere gli eventuali interventi correttivi o sostitutivi;

2) la fase di verifica dell'efficacia delle politiche abitative;

d) elabora, analizza e valuta i dati anche allo scopo di formulare proposte di indirizzo in materia di politiche abitative.

3. La banca dati sulla condizione abitativa è alimentata anche dai dati acquisiti dallo Sportello risposta casa, secondo le modalità di cui all'articolo 7, in coordinamento con altre iniziative della stessa natura e finalità promosse dalla Regione quale l'Osservatorio delle politiche di protezione sociale di cui all' articolo 26 della legge regionale 6/2006 .

SEZIONE II

LIVELLO TERRITORIALE DI PROGRAMMAZIONE

Art. 7

(Sportello risposta casa)

1. Lo Sportello risposta casa (di seguito Sportello) è funzione delle Unioni territoriali intercomunali di cui alla legge regionale 26/2014 , articolata in corrispondenza del territorio di competenza, con cui si fornisce un servizio di orientamento e accompagnamento ai richiedenti alloggio verso gli strumenti di sostegno all'esercizio del diritto all'abitazione.

2. In particolare le Unioni territoriali intercomunali attraverso la funzione di Sportello:

a) acquisiscono i dati dei richiedenti gli alloggi in relazione alla specifica esigenza abitativa;

b) acquisiscono i dati relativi alla disponibilità di alloggi.

3. Per l'acquisizione dei dati di cui al comma 2, lettera a), e nell'espletamento delle funzioni di cui al comma 1, l'Unione territoriale intercomunale può avvalersi, oltre che dei Comuni alla stessa aderenti, anche di altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che operano nel settore dell'edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

4. Nel determinare il proprio assetto organizzativo ai sensi dell' articolo 19, comma 1, della legge regionale 26/2014 , l'Unione territoriale intercomunale individua il personale da adibire alle funzioni di Sportello, avvalendosi anche di personale Ater per integrare l'esercizio delle funzioni di gestione, sulla base di appositi accordi sottoscritti tra i due enti.

5. La Regione promuove iniziative volte a sostenere la formazione del personale da adibire alle funzioni di Sportello. A tal fine può organizzare corsi di formazione avvalendosi del personale regionale, che vi provvede nell'ambito della propria attività d'ufficio, senza maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 8

(Tavoli territoriali per le politiche abitative)

1. Allo scopo di riscontrare le necessità abitative emergenti sul territorio regionale, avuto riguardo alle necessità che i diversi territori esprimono in ragione delle loro peculiari caratteristiche socio-demografiche, economiche, urbanistiche, presso le Unioni territoriali intercomunali sono istituiti i Tavoli territoriali per le politiche abitative (di seguito Tavoli), quale organismo di supporto all'attività della Commissione di cui all'articolo 5.

2. I Tavoli svolgono funzioni consultive di area vasta allo scopo di rappresentare in sede di Commissione regionale per le politiche socio-abitative le esigenze dei rispettivi territori, intervenendo, in tal modo, nel processo di definizione delle politiche abitative promosse dalla Regione. In particolare:

a) rilevano le criticità e le esigenze del settore abitativo a livello locale, individuando obiettivi e priorità di intervento anche sulla base delle istanze pervenute tramite lo Sportello di cui all'articolo 7;

b) collaborano al sistema di monitoraggio dei fabbisogni abitativi sul territorio di riferimento mediante analisi e valutazioni;

c) presentano proposte di intervento alla Giunta regionale per il tramite della Commissione regionale per le politiche socio-abitative;

d) realizzano iniziative al fine di promuovere e valorizzare la collaborazione tra settore pubblico e privato.

3. Partecipano al Tavolo:

a) un rappresentante per ogni Comune aderente all'Unione territoriale intercomunale;

b) un rappresentante per ogni "Servizio sociale dei Comuni" delle Unioni territoriali intercomunali;

b bis) un rappresentante indicato dall'Azienda sanitaria territorialmente competente;

c) il Presidente del Consiglio di amministrazione per ogni Ater di riferimento;

d) un rappresentante per ogni organizzazione sindacale tra quelle più rappresentative che operano nel settore abitativo;

e) un rappresentante designato dagli Stati generali delle costruzioni del Friuli Venezia Giulia.

f) un rappresentante designato congiuntamente dalle realtà associative del terzo settore e del privato sociale competenti in materia di diritto alla casa e di promozione dell'abitare sociale.

(1)(2)

4. I Tavoli possono essere integrati, secondo necessità, laddove ciò risponda a specifiche esigenze conoscitive, avuto riguardo alla natura tecnico-specialistica degli argomenti trattati.

5. I soggetti privati, promotori di iniziative tese a individuare soluzioni innovative in collaborazione con i soggetti pubblici al fine di ampliare l'offerta di alloggi da destinare alla vendita e alla locazione a prezzi calmierati, presentano le loro proposte al Tavolo territoriale.

6. I Tavoli sono istituiti con atto del Presidente dell'Unione territoriale intercomunale; ogni Tavolo esprime un coordinatore, espressione della componente istituzionale, che ha il compito di curarne l'organizzazione. Nello svolgimento della propria attività il Tavolo si avvale del supporto organizzativo dell'Unione territoriale intercomunale.

7. La funzione dei partecipanti al Tavolo è svolta a titolo gratuito e non prevede compensi.

Note:

1 Lettera b bis) del comma 3 aggiunta da art. 61, comma 1, L. R. 29/2017

2 Parole sostituite alla lettera c) del comma 3 da art. 20, comma 2, L. R. 14/2019

Art. 9

(Funzioni dei Comuni)

1. Per conseguire gli obiettivi di cui alla presente legge i Comuni rappresentano al Tavolo di cui all'articolo 8 le priorità abitative del proprio territorio e a tal fine:

- a)** rilevano i fabbisogni e le emergenze abitative in ambito comunale, agendo, quale ente di prossimità, come articolazione dello Sportello;
- b)** formulano proposte di intervento per la realizzazione, la manutenzione, la riqualificazione, nonché per l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comprensivo degli alloggi di proprietà di enti pubblici e privati assegnati in gestione al Comune;
- c)** propongono iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione;
- d)** propongono nuove forme di coordinamento per la gestione del patrimonio di edilizia sovvenzionata, mediante la formazione di graduatorie intercomunali, con procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari anche con eventuale riserva, in tutto o in parte, a favore dei residenti o di chi presta attività lavorativa nei Comuni ove hanno sede gli alloggi;
- e)** promuovono sinergie fra i soggetti che realizzano programmi di edilizia residenziale sociale (social housing), sostenendo la collaborazione tra pubblico e privato;
- f)** segnalano la presenza nel territorio comunale di alloggi o fabbricati a scopo residenziale non utilizzati di proprietà dello Stato e/o di enti pubblici.

Art. 10

(Riqualificazione del patrimonio edilizio e rigenerazione urbana)

- 1.** Al fine di promuovere la valorizzazione e la razionalizzazione del territorio regionale e di migliorarne le condizioni di vivibilità, nonché per sostenere la crescita nel settore dell'edilizia abitativa e contribuire al rilancio dell'economia produttiva, commerciale e turistica, la Regione definisce politiche volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare privato e pubblico esistente, anche attraverso il riuso degli edifici dismessi o sottoutilizzati, anche per usi diversi da quelli cui gli stessi erano originariamente destinati, anche inseriti in programmi di rigenerazione urbana quale strumento coordinato tra interventi di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione del contesto sociale.
- 2.** Gli interventi di cui al comma 1, in ogni caso, tengono conto delle peculiarità del

territorio sede dell'intervento e sono compatibili con le scelte di pianificazione, tipologico-architettoniche e strategiche operate negli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

3. Per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 la Regione promuove anche interventi di recupero ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio quali alternative strategiche al nuovo consumo di suolo, privilegiando i seguenti ambiti di intervento:

a) recupero all'interno dei centri storici, come individuati ai sensi dell'articolo 21 delle Norme di attuazione del PURG, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 5 maggio 1978, n. 0481/Pres. (Adozione del progetto definitivo del piano urbanistico regionale generale del Friuli-Venezia Giulia);

b) recupero all'interno dei borghi rurali e degli edifici rurali con i caratteri distintivi dell'architettura tradizionale così come enucleatasi nelle diverse caratterizzazioni territoriali;

c) recupero e costruzione in zone rurali e montane, attuato nei territori di cui alla legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia), anche al fine di incentivare il ripopolamento delle aree. Gli interventi realizzati nei territori di cui alla legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia), sono finanziati anche mediante l'utilizzo di risorse a tal fine appositamente destinate, nell'ambito degli strumenti di programmazione delle azioni di sostegno per la montagna, anche al fine di incentivare il ripopolamento delle aree.

4. La Regione promuove, altresì, la sostenibilità ambientale favorendo gli interventi che impiegano modalità e criteri tecnico-costruttivi propri della bio-edilizia e gli interventi finalizzati all'auto-sostenibilità energetica derivata dall'uso integrato di fonti rinnovabili, alla gestione razionale delle risorse e all'abbattimento dei consumi dell'energia e delle risorse ambientali.

CAPO II

ATTUAZIONE DELLE POLITICHE ABITATIVE

SEZIONE I

FORMA DEGLI INCENTIVI

Art. 11

(Misure di sostegno)

1. L'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi in conto capitale, contributi in conto interesse, nonché a sostenere l'accesso al credito per favorire l'acquisizione in proprietà o in locazione della prima casa, l'installazione, nonché l'adeguamento di ascensori in edifici privati esistenti e gli interventi di manutenzione finalizzata alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientemente energetico e di recupero in conformità a quanto previsto dall'articolo 10. L'Amministrazione regionale è, altresì, autorizzata a sostenere, anche in spesa corrente, la locazione e a fronteggiare l'emergenza abitativa della morosità incolpevole.

(1)

2. I contributi di spesa corrente o in conto capitale possono essere concessi fino all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in un'unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni.

3. L'erogazione in via anticipata a favore dei soggetti privati è subordinata alla presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo almeno pari alla somma da erogare, maggiorata degli eventuali interessi. Le Ater possono utilizzare gli incentivi anche a sollievo degli oneri di ammortamento, in linea capitale e interessi, dei mutui stipulati dalle Aziende medesime.

4. I contributi in conto interessi sono concessi in relazione a un finanziamento accordato da soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria e non possono superare l'ammontare degli interessi stessi. L'erogazione del contributo in conto interessi avviene in più quote nei confronti del soggetto beneficiario sulla base del piano di ammortamento, ovvero anche mediante l'erogazione diretta al soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria.

5. L'accesso al credito per favorire l'acquisizione in proprietà o in locazione della prima casa è sostenuto anche dal Fondo di cui all' articolo 5, comma 4, della legge regionale 26 febbraio 2001, n. 4 (Legge finanziaria 2001).

6. Nella definizione delle misure di sostegno di cui ai commi precedenti, la Regione verifica l'attuazione e il finanziamento di politiche abitative nazionali e promuove in via prioritaria il ricorso agli interventi nazionali.

Note:

1 Parole sostituite al comma 1 da art. 69, comma 1, lettera a), L. R. 9/2019

Art. 12

(Funzioni normative della Regione)

1. La Regione disciplina le azioni di cui alla sezione II del presente capo con appositi regolamenti da approvare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previo parere vincolante della Commissione consiliare competente, reso entro quarantacinque giorni; decorso tale termine i regolamenti sono emanati anche in mancanza di parere. Con i regolamenti sono disciplinati:

a) i tipi e le caratteristiche degli interventi;

b) i requisiti degli operatori e dei beneficiari, nonché i requisiti oggettivi degli alloggi;

c) le tipologie e le misure delle agevolazioni;

d) i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni e per l'assegnazione, l'occupazione e l'alienazione degli alloggi;

e) gli obblighi dei beneficiari e le relative sanzioni in caso di inadempimento agli obblighi medesimi.

2. Gli immobili oggetto di finanziamento o contributo non devono possedere caratteristiche di lusso, come definite dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 27 agosto 1969, n. 218.

Art. 13

(Elementi comuni agli atti di accordo vincolante)

1. La Regione, attraverso i regolamenti di cui all'articolo 12, qualora gli stessi prevedano schemi-tipo di atti di accordo vincolante nelle varie tipologie di azioni, tiene conto dei seguenti elementi:

- a)** modalità di individuazione dei beneficiari finali degli interventi;
- b)** pubblicità dell'iniziativa ai fini del raggiungimento dei soggetti interessati;
- c)** requisiti degli operatori e dei beneficiari finali e individuazione delle categorie di cui all'articolo 12;
- d)** modalità di determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione e assegnazione;
- e)** procedure di trasferimento della proprietà e della messa a disposizione degli alloggi realizzati;
- f)** caratteristiche tipologiche degli alloggi;
- g)** durata degli accordi;
- h)** obblighi e vincoli posti in capo agli operatori e ai beneficiari finali.

2. Gli atti di accordo vincolante di cui al comma 1, compresi quelli sottoscritti tra i soggetti attuatori e i Comuni sedi dell'intervento, prevedono, tra l'altro, le modalità di esercizio del controllo sul rispetto degli adempimenti degli accordi medesimi, nonché le eventuali relative conseguenze in caso di inosservanza degli stessi.

Art. 14

(Particolari misure di sostegno)

1. La Regione, attraverso i regolamenti di cui all'articolo 12, determina particolari misure di sostegno per l'accesso all'abitazione da parte di soggetti in condizioni di debolezza sociale o economica.

2. Per sostenere la realizzazione di progetti socio-assistenziali i regolamenti di cui all'articolo 12 possono, altresì, prevedere la messa a disposizione di alloggi in locazione anche in deroga a eventuali graduatorie in percentuale non superiore al 10

per cento degli alloggi disponibili.

SEZIONE II

AZIONI REGIONALI PER LE POLITICHE ABITATIVE

Art. 15

(Attuazione del Programma regionale delle politiche abitative)

1. La Regione attua il Programma delle politiche abitative di cui all'articolo 4 prioritariamente attraverso le seguenti azioni:

- a) edilizia sovvenzionata;
- b) edilizia convenzionata;
- c) edilizia agevolata;
- d) sostegno alla locazione;
- e) contrasto alla morosità incolpevole;
- f) garanzie.

Art. 16

(Edilizia sovvenzionata)(1)(2)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera a), è finalizzata alla realizzazione di interventi da attuarsi a cura delle Ater per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata al fine di incrementare il patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in locazione permanente o a lungo termine o, comunque, per un periodo non inferiore al termine stabilito dal regolamento attuativo.

2. Il patrimonio immobiliare dell'edilizia sovvenzionata è gestito dalle Ater ed è costituito da:

a) alloggi di proprietà delle Ater e degli Enti locali;

b) alloggi di proprietà di altri soggetti che ne affidano la gestione alle Ater.

3. L'edilizia sovvenzionata salvaguarda e tutela il mantenimento della coesione sociale, nonché concorre alla riduzione del disagio abitativo di soggetti e nuclei svantaggiati assegnatari dei medesimi alloggi.

4. L'incremento del patrimonio di alloggi in edilizia sovvenzionata è perseguito dalle Ater privilegiando processi di riqualificazione urbana, di acquisto con contestuale recupero di patrimonio edilizio esistente o partecipando a programmi di rigenerazione urbana promossi da altri soggetti pubblici e privati.

Note:

1 Integrata la disciplina dell'articolo da art. 5, comma 1, L. R. 45/2017

2 Vedi anche quanto disposto dall'art. 13, comma 1, lettera c), L. R. 14/2019

Art. 17

(Edilizia convenzionata)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b), è finalizzata alla realizzazione di alloggi attraverso interventi diretti alla costruzione, all'acquisto e al recupero di immobili da destinare alla vendita, all'assegnazione, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, mediante specifici accordi regolati da apposite convenzioni che ne determinano, tra l'altro, il prezzo di cessione o di assegnazione e il canone di locazione.

2. I soggetti attuatori sono le Ater, le Aziende pubbliche di servizi alla persona di cui alla legge regionale 11 dicembre 2003, n. 19 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza nella Regione Friuli Venezia Giulia), le cooperative edilizie e le imprese di costruzione. Possono, altresì, attuare gli interventi di edilizia convenzionata gli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

3. Le convenzioni di cui al comma 1 sono tese al contenimento dei costi degli

interventi e sono stipulate tra il Comune sede dell'intervento e i soggetti attuatori in conformità allo schema di convenzione tipo allegato al regolamento di attuazione.

4. La gestione degli incentivi di cui al presente articolo può essere delegata alla Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa. Al fine di disciplinare i rapporti tra la Regione e Banca Mediocredito è stipulata una convenzione conforme allo schema approvato con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia. Per l'attività di gestione degli incentivi è riconosciuto a Banca Mediocredito un importo determinato secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Art. 18

(Edilizia agevolata)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera c), è finalizzata alla realizzazione di interventi attuati dai privati cittadini a condizioni di mercato diretti all'acquisto, alla nuova costruzione, al recupero o all'acquisto con contestuale recupero.

(1)

2. Agli interventi di recupero di cui al comma 1 sono equiparati i lavori di manutenzione finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico.

3. La gestione degli incentivi di cui al presente articolo può essere delegata alla Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa. Al fine di disciplinare i rapporti tra la Regione e Banca Mediocredito è stipulata una convenzione conforme allo schema approvato con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia. Per l'attività di gestione degli incentivi è riconosciuto a Banca Mediocredito un importo determinato secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Note:

1 Parole aggiunte al comma 1 da art. 8, comma 1, L. R. 6/2019

Art. 19

(Sostegno alle locazioni)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera d), è finalizzata al sostegno dei conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione di cui all' articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), dovuto ai proprietari degli immobili destinati a prima casa, di proprietà pubblica o privata, a esclusione di quelli di edilizia sovvenzionata. Il sostegno alle locazioni si attua anche incentivando i soggetti pubblici o privati che mettono a disposizione alloggi a favore di locatari meno abbienti.

2. I soggetti attuatori sono i Comuni, anche in forma associata ai sensi dell' articolo 26, comma 4, della legge regionale 26/2014 , che intervengono a sostegno dei conduttori assicurando, altresì, incentivi e forme di garanzia alternativi agli oneri di ingresso. I Comuni possono sottoscrivere specifici atti di accordo vincolante con le Ater o altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che per statuto o atto costitutivo operano anche nell'edilizia residenziale. Le garanzie sono cumulabili con altri incentivi a sostegno della locazione.

3. Il sostegno avviene, tra l'altro, secondo un principio di gradualità che favorisca i nuclei familiari dei locatari con debolezza economica e con elevate soglie di incidenza del canone di locazione sulla situazione economica equivalente.

4. Al fine d'incrementare il numero di alloggi da porre a disposizione della generalità dei cittadini l'Amministrazione regionale è autorizzata, altresì, a riconoscere incentivi ai Comuni che abbattano i tributi locali a favore dei soggetti proprietari di abitazioni libere del patrimonio pubblico o privato, aventi i requisiti di agibilità, poste in locazione ai cittadini con destinazione prima casa. L'incentivo non può superare l'abbattimento riconosciuto ai proprietari stessi. Gli incentivi per i proprietari degli alloggi sono cumulabili con altri incentivi a sostegno della locazione.

Art. 20

(Contrasto alla morosità incolpevole)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e), è finalizzata a prevenire la conflittualità sociale sostenendo i soggetti impossibilitati al pagamento della spesa connessa alla proprietà o alla locazione della prima casa, a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

2. I soggetti attuatori sono i Comuni, anche in forma associata ai sensi dell' articolo 26, comma 4, della legge regionale 26/2014 , che intervengono a sostegno dei soggetti di cui al comma 1, assicurando incentivi e forme di garanzia anche a tutela dei proprietari degli alloggi locati. I Comuni possono sottoscrivere specifici atti di accordo vincolante con le Ater o altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che per statuto o atto costitutivo operano anche nell'edilizia residenziale.

Art. 21

(Garanzie)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera f), è finalizzata a sostenere i privati cittadini favorendo l'accesso al credito erogato da banche rivolto all'acquisizione in proprietà della prima casa o alla locazione ovvero alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica degli edifici o di manutenzione finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici.

2. L'acquisizione in proprietà della prima casa o la locazione è sostenuta anche dalle garanzie integrative di cui all'articolo 5, commi da 4 a 14, della legge regionale 4/2001 , per gli interventi e con i criteri e modalità di cui al relativo regolamento di attuazione.

SEZIONE III

ALTRE AZIONI E FORME INNOVATIVE DEL COSTRUIRE E DELL'ABITARE

Art. 22

(Social housing)

1. La Regione consente il sostegno degli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare, tramite convenzioni o altro diverso accordo vincolante, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, nonché alla vendita a favore della generalità dei cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizioni dell'Unione europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici. Gli interventi di

social housing sono attuati dai Comuni, dalle Ater, dalle società di gestione del risparmio (SGR) attraverso i fondi immobiliari, dalle imprese e dalle cooperative edilizie.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati anche ad ampliare la disponibilità di alloggi a canone calmierato per favorire l'accesso a un'abitazione a particolari categorie di individui e nuclei familiari che per condizione economica, da un lato, non rispondono ai requisiti di accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata e, dall'altro, non sono comunque in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Art. 23

(Installazione e adeguamento di ascensori)(1)

1. La Regione sostiene gli interventi di installazione di ascensori, nonché di adeguamento di ascensori da realizzare su immobili privati esistenti aventi più di tre livelli fuori terra al fine di migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi abitativi.

2. Con apposito regolamento sono individuati le misure degli incentivi, i requisiti dei beneficiari, i criteri e le modalità di concessione degli incentivi tenendo conto per ciascun immobile del numero dei piani e del numero dei disabili e delle persone anziane ivi residenti anagraficamente.

3. Gli incentivi di cui al comma 1 sono cumulabili con altre agevolazioni aventi la stessa finalità entro i limiti della spesa sostenuta.

Note:

1 Articolo sostituito da art. 69, comma 1, lettera b), L. R. 9/2019

Art. 24

(Autorecupero)

1. Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica in condizioni di degrado e, contemporaneamente, sostenere finalità pubbliche di interesse sociale, la Regione sostiene i Comuni e gli altri enti pubblici nella spesa afferente interventi di riqualificazione edilizia di immobili da destinare a uso residenziale e da attivare da parte di cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, cui concedere il diritto

di superficie a tempo determinato sull'immobile medesimo. Il Comune trasferisce il finanziamento al soggetto attuatore con i criteri e le modalità individuati nell'atto di cessione del diritto di superficie.

2. Con apposito regolamento sono individuati le misure degli incentivi, i criteri e le modalità di concessione degli incentivi.

Art. 25

(Coabitare sociale)

1. La Regione, nel riconoscere il valore del coabitare sociale quale strumento idoneo a sostenere i valori della solidarietà sociale, civile, economica e culturale e a fornire una risposta integrativa e differenziata al bisogno abitativo, di tutela dell'ambiente e di risparmio della spesa pubblica, promuove e sostiene progetti innovativi che realizzano nuove forme del costruire e dell'abitare, in particolare, attraverso un utilizzo condiviso di risorse, spazi e servizi che consentono di ripartire i costi di gestione nell'abitare comune, altrimenti insostenibili per un solo nucleo familiare, rendendo possibile l'accesso alla casa anche in proprietà a persone normalmente escluse dal mercato.

2. Attesa la peculiarità e l'innovatività della funzione, i soggetti attuatori possono avvalersi della collaborazione di enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

Art. 26

(Forme innovative)

1. La Giunta regionale individua ulteriori azioni aventi carattere sperimentale o innovativo al fine dello sviluppo di nuove modalità abitative e di nuovi strumenti per la cogestione di servizi e di spazi comuni, in raccordo con le norme regionali in materia di edilizia.

2. Le azioni di cui al comma 1 sono disciplinate con appositi regolamenti nei quali sono individuati i tipi e le caratteristiche degli interventi, i requisiti degli operatori e dei beneficiari, i requisiti oggettivi degli alloggi, le tipologie e le misure delle agevolazioni,

i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni e per l'assegnazione e l'alienazione degli alloggi, gli obblighi dei beneficiari e le sanzioni in caso di inadempimento agli obblighi medesimi.

3. I regolamenti di cui al comma 2 sono approvati previo parere vincolante della Commissione consiliare competente da rendersi entro quarantacinque giorni. Decorso tale termine i regolamenti sono emanati anche in assenza di parere.

4. Gli immobili oggetto delle azioni di cui al comma 1 non devono possedere caratteristiche di lusso, come definite dal decreto ministeriale 1072/1969.

SEZIONE IV

REQUISITI E OBBLIGHI DEGLI OPERATORI E DEI BENEFICIARI

Art. 27

(Requisiti delle imprese di costruzione)

1. Per essere ammesse alle azioni della presente legge le imprese devono essere qualificate nella categoria OG 1, prevista dall'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"), e possedere una classifica, di cui all'articolo 61 del medesimo decreto, non inferiore al costo di costruzione dell'intervento.

Art. 28

(Requisiti delle cooperative edilizie)

1. Per essere ammesse alle azioni della presente legge le cooperative edilizie devono essere iscritte al registro regionale delle cooperative e risultare in regola con le disposizioni relative alla revisione previste dal capo IV della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 27 (Disciplina organica in materia di promozione e vigilanza del comparto cooperativo).

2. Ai fini di cui al comma 1 gli amministratori delle cooperative edilizie devono possedere i seguenti requisiti:

a) essere soci prenotatari degli alloggi oggetto del finanziamento, ovvero soci assegnatari di alloggi precedentemente realizzati dalla stessa cooperativa; è tuttavia consentito, a un numero di amministratori non superiore a due, essere non prenotatari o assegnatari;

b) non essere amministratori o soci di altre cooperative edilizie;

c) essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti in capo ai beneficiari delle agevolazioni per interventi di edilizia convenzionata di cui all'articolo 17.

3. Sono considerate cooperative edilizie a proprietà indivisa quelle il cui statuto prevede il divieto di cessione in proprietà degli alloggi ai soci o a terzi.

4. Sono considerate cooperative a proprietà individuale quelle che hanno quale scopo sociale l'assegnazione in proprietà della prima casa.

Art. 29

(Requisiti minimi dei beneficiari finali)

1. I regolamenti di cui all'articolo 12, comma 1, in relazione ai requisiti minimi dei beneficiari prevedono:

a) l'essere cittadini italiani; cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 (Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri); titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo); soggetti di cui all' articolo 41 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);

b) il possesso di determinati indicatori della situazione economica di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente -ISEE);

c) l'essere anagraficamente residenti nel territorio regionale da almeno cinque anni anche non continuativi negli otto anni precedenti, ovvero, per l'azione di cui all'articolo 19, comma 1, primo periodo e per l'azione di cui all'articolo 20, comma 1, l'essere anagraficamente residenti nel territorio regionale da almeno due anni; in caso di domanda presentata in forma associata il requisito deve essere posseduto da almeno uno dei richiedenti; al fine del computo del periodo sono utili i periodi di permanenza all'estero maturati dai soggetti di cui all' articolo 2, comma 1, della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7 (Nuova disciplina degli interventi regionali in materia di corregionali all'estero e rimpatriati), indipendentemente dalla durata della permanenza stessa;

d)) il non essere proprietari neppure della nuda proprietà di altri alloggi, all'interno del territorio nazionale o all'estero, purché non dichiarati inagibili, con esclusione delle quote di proprietà non riconducibili all'unità, ricevuti per successione ereditaria, della nuda proprietà di alloggi il cui usufrutto è in capo a parenti entro il secondo grado e degli alloggi, o quote degli stessi, assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente.

d bis) il non essere stati condannati, in via definitiva, per il reato di invasione di terreni o edifici, di cui all' articolo 633 del codice penale , nei precedenti dieci anni.

(1)(2)(3)

1 bis. Ai fini della verifica del requisito di cui al comma 1, lettera d), i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, con esclusione dei rifugiati e dei titolari della protezione sussidiaria di cui all' articolo 2, comma 1, lettera a bis), del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta), devono presentare, ai sensi del combinato disposto dell' articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), e dell' articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394 (Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell' articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286), la documentazione attestante che tutti i componenti del nucleo familiare non sono proprietari di altri alloggi nel paese di origine e nel paese di provenienza.

(4)

2. Fermi restando i requisiti minimi previsti dal presente articolo i regolamenti prevedono ulteriori requisiti in relazione alla specifica azione di sostegno.

3. È in facoltà delle Ater attingere direttamente certificazioni e dichiarazioni contenute nel sistema informativo dell'ISEE gestito dall'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS).

Note:

1 Lettera c) del comma 1 sostituita da art. 1, comma 1, lettera a), L. R. 24/2018

2 Parole sostituite alla lettera d) del comma 1 da art. 1, comma 1, lettera b), L. R. 24/2018

3 Lettera d bis) del comma 1 aggiunta da art. 1, comma 1, lettera c), L. R. 24/2018

4 Comma 1 bis aggiunto da art. 1, comma 1, lettera d), L. R. 24/2018

Art. 30

(Obblighi dei beneficiari)

1. Le persone fisiche beneficiarie degli incentivi di cui alla Sezione II del presente capo hanno l'obbligo di richiedere al Comune la residenza nell'alloggio oggetto dell'intervento entro il termine stabilito nei regolamenti di attuazione.

2. Nel caso di incentivi finalizzati alla proprietà della prima casa i beneficiari sono obbligati, altresì, a risiedere anagraficamente nell'alloggio oggetto dell'incentivo, non locarlo, né alienarlo per un periodo di almeno cinque anni.

3. Nel caso di incentivi di spesa in conto capitale destinati alla locazione gli operatori attuatori sono obbligati a mantenere la destinazione locativa degli alloggi per un periodo di almeno cinque anni o diversa altra durata stabilita dai regolamenti di attuazione. Per il medesimo periodo di vincolo le persone fisiche beneficiarie sono obbligate a risiedere anagraficamente nell'alloggio e a non sublocarlo.

4. I regolamenti di attuazione delle singole azioni possono prevedere periodi di durata diversa.

5. Ai fini del rispetto del termine di cui al comma 1 e della durata di cui al comma 2 per i soggetti emigrati all'estero per motivi di studio o lavoro sono fatti salvi i periodi di permanenza all'estero per una durata complessiva non superiore ai tre anni, fermo restando l'obbligo di non locazione e non alienazione.

6. Non rileva, ai fini del rispetto degli obblighi di residenza, il trasferimento del beneficiario avvenuto nelle more della separazione tra i coniugi o dello scioglimento della convivenza more uxorio, a condizione che il trasferimento sia avvenuto nei dodici mesi precedenti o successivamente a tali eventi e l'altro soggetto continui a risiedere nell'alloggio.

7. I componenti il nucleo familiare dei beneficiari sono responsabili in solido con il beneficiario in caso di inadempimenti riferiti agli strumenti agevolativi.

Art. 31

(Conseguenze del mancato rispetto degli obblighi)

1. L'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 30 comporta la decadenza dagli incentivi e la restituzione degli importi eventualmente percepiti maggiorati degli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.

2. Il trasferimento di residenza, la locazione, l'alienazione intervenuti successivamente ai periodi di obbligo come individuati dall'articolo 30 e dai regolamenti attuativi delle singole azioni, comportano la revoca dell'incentivo a decorrere dal momento in cui si è verificato l'evento con obbligo di restituzione degli importi eventualmente percepiti successivamente al verificarsi dell'evento interruttivo, maggiorati degli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente, ovvero la restituzione della quota capitale residua dell'anticipazione maggiorata degli interessi calcolati una tantum al tasso legale.

3. Per i beneficiari che si avvalgono del disposto di cui all'articolo 30, comma 5, e non rientrano nella residenza nel termine ivi indicato, è disposta la revoca o la decadenza con le modalità di cui al comma 2.

4. In ogni caso non viene dato corso al recupero dei crediti dovuti da persone fisiche e riconducibili a incentivi in materia di edilizia residenziale pubblica mediante pignoramento immobiliare dell'alloggio oggetto dell'incentivo e relative pertinenze, ovvero di altro alloggio di proprietà del debitore nel quale egli vi risiede

anagraficamente, ferma restando la facoltà di intervento ai sensi dell' articolo 499 del codice di procedura civile .

5. Sono fatti salvi i casi in cui l'inosservanza agli obblighi di cui all'articolo 30 sia conseguenza di gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute del beneficiario stesso o dei componenti il suo nucleo familiare.

Art. 31 bis

(Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per gli autori di delitti di violenza domestica)(1)

1. L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica decade dalla relativa assegnazione nei casi previsti dall' articolo 3 bis del decreto legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119 . In tal caso le altre persone conviventi non perdono il diritto di abitazione e subentrano nella titolarità del contratto.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 2, comma 1, L. R. 24/2018

Art. 32

(Successione nell'immobile)

1. In caso di morte del richiedente ovvero del beneficiario finale, l'incentivo si trasferisce nei tempi e nei modi previsti dalle discipline delle singole azioni indicate nei regolamenti di attuazione all'erede che acquisisce l'intera proprietà dell'alloggio, ovvero a colui che subentra nella titolarità della locazione, purché siano in possesso dei requisiti soggettivi a ciò determinati anche in deroga all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c).

2. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cobeneficiario dell'incentivo. Si prescinde dall'acquisizione in proprietà dell'intero immobile in capo al subentrante in presenza di più eredi, nel caso in cui questi siano il coniuge, il convivente more uxorio e i figli.

3. Ove non sussistano le condizioni per il subentro l'incentivo è revocato con effetto dalla data della morte del beneficiario.

Art. 33

(Trasferimento degli incentivi)

1. In caso di trasferimento della residenza del beneficiario finale avvenuto a seguito di divorzio o separazione legale, ovvero di scioglimento della convivenza more uxorio, l'incentivo si trasferisce, nei tempi e nei modi previsti dalle discipline delle singole azioni indicate nei regolamenti di attuazione, al coniuge o al convivente che continua a risiedere nell'alloggio e che ne acquisisce l'intera proprietà, ovvero che subentra nella titolarità della locazione, purché in possesso dei requisiti soggettivi a ciò determinati anche in deroga all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c).

2. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cobeneficiario dell'incentivo.

3. Ove non sussistano le condizioni per il subentro l'incentivo è revocato.