

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 4 agosto 2016, n. 508

Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive modificazioni.

OGGETTO: Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive modificazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Infrastrutture, Politiche Abitative ed Enti Locali;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 concernente "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 concernente "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge regionale 11 dicembre 1998, n. 55 concernente "Autorecupero del patrimonio immobiliare" e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 concernente "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Capo III (Edilizia Residenziale Pubblica) della Legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 concernente "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Regolamento regionale n. 2 del 20 settembre 2000 concernente "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12" e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 concernente "Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO l'art. 3, comma 1, lett. a) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che definisce gli interventi di manutenzione ordinaria;

VISTO l'art. 16, comma 1 della Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" e successive modifiche e integrazioni, che stabilisce misure urgenti per gli immobili della Regione, delle A.T.E.R., degli altri enti dipendenti della Regione e degli enti locali;

VISTO il decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, di concerto con i Ministri della Solidarietà Sociale, delle Politiche della Famiglia e per le Politiche Giovanili e le Attività Sportive,

concernente “Definizione di alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea”;

VISTO l’art. 7 (Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali) del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80 concernente “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”;

VISTO l’art. 6 (Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione) del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni concernente “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;

VISTO l’art. 19 (Aggiornamento del catasto) della Legge 30 luglio 2010, n. 122 concernente “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”;

PREMESSO che:

- tra le funzioni amministrative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica destinata all’assistenza abitativa, l’art. 3 della L.r. n. 12/1999, tra l’altro, conferisce alla Regione l’indirizzo ed il coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai comuni (comma 1, lettera a) e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio (comma 1, lettera n);
- l’art. 97, comma 1, lettera i) della L.r. n. 14/1999 riserva tra le funzioni e i compiti della Regione la determinazione dei criteri generali per l’assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all’assistenza abitativa;

CONSIDERATO che nell’ambito della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all’assistenza abitativa, si rende necessario dettare indirizzi per il coordinamento di alcune attività di competenza delle A.T.E.R. e dei Comuni del Lazio, al fine di uniformare i procedimenti e perfezionare lo svolgimento dell’azione amministrativa da espletarsi anche di concerto tra gli enti stessi;

CONSIDERATO opportuno focalizzare gli indirizzi di cui sopra su alcune complesse attività inerenti la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all’assistenza abitativa da parte delle A.T.E.R. e dei Comuni del Lazio, che necessitano di snellimento e accelerazione delle procedure, concernenti:

- interventi di autorecupero di alloggi e.r.p. non assegnabili per carenza di manutenzione e di alloggi già assegnati;
- razionalizzazione, recupero e ottimizzazione del patrimonio pubblico abitativo attraverso un programma di frazionamento degli immobili finalizzato ad incrementare l’offerta di alloggi sociali;
- gestione delle procedure di sgombero di alloggi nell’ambito territoriale capitolino occupati senza titolo e riassegnazione degli stessi. Promozione della sottoscrizione di un Protocollo d’Intesa tra l’A.T.E.R. del Comune di Roma e Roma Capitale;
- la definizione di alloggio sociale, ai fini fiscali, per il riconoscimento della detrazione spettante ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, ai sensi dell’art. 7 del decreto legislativo n. 47/2014 convertito con modificazioni dalla Legge n. 80/2014;
- la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all’art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, obbligatorio per la

sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, rinnovo degli stessi, subentri e contratti di compravendita;

- la redazione della certificazione catastale dell'alloggio ai sensi dell'art. 19 della Legge n. 122/2010, obbligatoria per le procedure di vendita/alienazione dell'alloggio;

RITENUTO pertanto di approvare l'Allegato A che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, concernente "Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive modificazioni";

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

di approvare l'Allegato A che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, concernente "Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive".

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito istituzionale della Regione www.regione.lazio.it/rl_amministrazione_trasparente.

Allegato A

Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive modificazioni

AUTORECUPERO DEGLI ALLOGGI DI ERP

1. Interventi di autorecupero di alloggi e.r.p. non assegnabili per carenza di manutenzione, in gestione o di proprietà delle A.T.E.R. e dei Comuni del Lazio

1.1 L'attuazione del presente atto di indirizzo è diretta all'ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n. 12/1999, di seguito denominato Ente.

1.2 Al fine di accelerare le procedure di consegna degli alloggi che si rendono disponibili all'assegnazione e per contrastare il fenomeno dell'occupazione abusiva degli stessi, è riconosciuta all'Ente la possibilità di assegnare gli alloggi anche in stato di non perfette condizioni, attribuendo al nucleo familiare assegnatario l'impegno di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'alloggio. A tale scopo l'Ente interessato stabilisce i criteri per l'individuazione degli alloggi non assegnabili per carenza di manutenzione ordinaria, determinando per ciascun alloggio così individuato gli interventi indispensabili da eseguire.

1.3 Gli alloggi come sopra individuati sono assegnati ai soggetti utilmente collocati in graduatoria a condizione che l'assegnatario assuma nei confronti dell'Ente l'impegno a realizzare in autorecupero gli interventi di manutenzione ordinaria previsti, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. A tal fine, nel provvedimento di assegnazione dell'alloggio di e.r.p. e nel contratto di locazione, è inserita una specifica clausola nella quale l'assegnatario si impegna ad eseguire gli interventi di autorecupero come definitivamente individuati con le modalità di cui al punto 3.

2. Interventi di autorecupero di alloggi e.r.p. già assegnati, in gestione o di proprietà delle A.T.E.R. e dei Comuni del Lazio

2.1 L'attuazione del presente atto di indirizzo è diretta all'ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n. 12/1999, di seguito denominato Ente.

2.2 Al fine di incentivare la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione e al mantenimento in efficienza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nonché al miglioramento della qualità dell'abitare, gli interventi di autorecupero possono riguardare anche alloggi regolarmente assegnati ed essere realizzati dagli assegnatari medesimi. L'Ente individua per ciascun alloggio gli interventi indispensabili, stima i relativi costi e i tempi di esecuzione delle opere.

3. Definizione degli interventi di autorecupero

3.1 Gli interventi di autorecupero di cui ai punti 1 e 2 sono definitivamente individuati dall'Ente in contraddittorio con l'interessato allo scopo di consentire la più celere realizzazione degli stessi e a tal fine viene redatto un verbale sottoscritto dal rappresentante dell'Ente e dall'interessato per accettazione. In caso di mancata accettazione da parte dell'interessato delle condizioni proposte dall'Ente, non si dà luogo all'assegnazione dell'alloggio.

4. Modalità di rimborso dei lavori realizzati

4.1 Nelle previsioni di cui ai punti 1 e 2, l'Ente rimborsa le spese sostenute dall'assegnatario per le opere di autorecupero, nel limite di euro 20.000,00 (ventimila/00), in quanto documentate da regolari fatture fiscali.

4.2 I lavori di autorecupero dovranno essere effettuati in un tempo non eccedente i 180 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di cui al punto 3.1 o, solo nel caso di alloggi da assegnare e se appositamente concordato, decorrenti dall'ingresso dell'assegnatario nell'alloggio.

4.3 La verifica del corretto e completo adempimento dell'impegno assunto dall'assegnatario è effettuata in contraddittorio. L'Ente ha facoltà di decurtare, in luogo del rimborso di cui al punto 4.1, i canoni dovuti.

4.4 In alternativa a quanto sopra stabilito, previo accordo tra assegnatario ed Ente, gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 possono essere realizzati dall'assegnatario "in economia" in un tempo non eccedente i 180 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del verbale. E' riconosciuto un rimborso per le spese sostenute, concordato preventivamente in via forfettaria ed equitativa, da portare in detrazione sui canoni di locazione. La determinazione di tale rimborso non può essere oggetto di successiva contestazione o controversia e non può eccedere l'importo di € 10.000,00 (diecimila/00).

5. Tipologia dei lavori realizzabili

5.1 Gli interventi realizzabili tramite l'autorecupero sono quelli di manutenzione ordinaria definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e quelli che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1 dello stesso decreto, rientrano nell' "attività edilizia libera".

5.2 Qualora siano realizzati piccoli interventi per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nell'alloggio, quando previsto dalla normativa vigente in materia, deve essere acquisita la dichiarazione di conformità rilasciata da imprese abilitate.

5.3 Possono essere ricomprese tra i lavori realizzabili anche le opere interne finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche.

RAZIONALIZZAZIONE, RECUPERO E OTTIMIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO IN GESTIONE O DI PROPRIETA' DELLE A.T.E.R. E DEI COMUNI DEL LAZIO

1. Programma di frazionamento degli alloggi.

1.1 L'ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n. 12/1999, di seguito denominato Ente, può avviare programmi di razionalizzazione, recupero o ottimizzazione del patrimonio pubblico al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali, disponendo la mobilità temporanea degli assegnatari.

1.2 Per conseguire la disponibilità di alloggi di taglio medio-piccolo, comunque non inferiori a 45 metri quadrati, e per contenere l'ulteriore consumo di suolo, l'Ente, ai sensi dell'art. 16, comma 1 della L.r. n. 21/2009, predispone un programma di frazionamento degli alloggi di taglio medio-grande (90-150 mq). A tal fine, per il periodo di realizzazione dei lavori, l'Ente dispone il trasferimento temporaneo dei nuclei assegnatari in alloggi o prefabbricati adeguati all'assistenza abitativa nella disponibilità dell'Ente. A conclusione dei lavori, l'Ente procede alla definitiva ricollocazione dei nuclei familiari trasferiti, con il loro reintegro nell'assegnazione in alloggi di taglio più piccolo ottenuti dal frazionamento e a comunicare al Comune interessato ed alla commissione ex art. 4 R.r. n. 2/2000 il numero degli eventuali alloggi ottenuti dal frazionamento resisi disponibili per la nuova assegnazione, nel rispetto delle procedure di assegnazione e dello standard alloggiativo di cui all'art. 9, comma 1 e art. 12 del R.r. n. 2/2000.

1.3 Il programma di frazionamento degli alloggi di cui al precedente punto 1.2 e il provvedimento di approvazione dello stesso, è trasmesso dall'Ente alla Direzione regionale competente in materia di politiche abitative.

2. Programma di recupero degli alloggi

2.1 Per la realizzazione di lavori di riqualificazione, recupero, manutenzione straordinaria e consolidamento del patrimonio edilizio pubblico che richiede il trasferimento degli assegnatari, l'Ente può disporre il trasferimento temporaneo dei nuclei assegnatari che abitano nei fabbricati o negli alloggi interessati dai lavori, attraverso l'utilizzo di alloggi o prefabbricati adeguati all'assistenza abitativa nella disponibilità dell'Ente, provvedendo, alla conclusione dei lavori, al reintegro del nucleo familiare nell'assegnazione dell'alloggio recuperato.

COORDINAMENTO E SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE RIGUARDANTI LO SGOMBERO DI ALLOGGI OCCUPATI SENZA TITOLO E LA RIASSEGNAZIONE DEGLI STESSI

1. Protocollo d'Intesa tra l'A.T.E.R. del Comune di Roma e Roma Capitale

1.1 Nell'ambito delle funzioni di indirizzo e coordinamento per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa attribuite alla Regione Lazio con l'art. 3, comma 1, lettera a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e con l'art. 97, comma 1, lettere i) e l) della L.r. n. 14/1999, la Direzione regionale competente in materia di politiche abitative promuove la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra l'A.T.E.R. del Comune di Roma e Roma Capitale - Dipartimento Politiche Abitative e Corpo di Polizia Locale -, finalizzato al coordinamento e allo snellimento delle procedure riguardanti il rilascio degli alloggi di e.r.p. occupati senza titolo e la riassegnazione degli stessi.

1.2 Il Protocollo d'Intesa di cui al precedente punto 1.1 è sottoscritto dall'A.T.E.R. del Comune di Roma e da Roma Capitale, che si impegnano al rispetto e all'attuazione delle disposizioni in esso contenuto, finalizzate a porre in essere un'azione sinergica e coordinata per lo snellimento dei tempi e delle rispettive azioni amministrative in materia.

2. Gruppo di coordinamento per la gestione congiunta delle procedure

2.1 Al fine di gestire congiuntamente le procedure previste dalla L.r. n. 12/1999 e dal R.r. n. 2/2000 a carico dell'A.T.E.R. del Comune di Roma e di Roma Capitale per il recupero degli alloggi di proprietà occupati abusivamente a seguito dell'emissione del titolo esecutivo per il rilascio, o abbandonati, il Protocollo d'Intesa prevede la costituzione di un Gruppo di coordinamento operativo. Il Gruppo è composto da personale dell'A.T.E.R. del Comune di Roma, da personale del Dipartimento Politiche Abitative e della Polizia Locale di Roma Capitale individuato dai rispettivi Dirigenti delle strutture di appartenenza.

2.2 In considerazione della complessità dei procedimenti previsti dalla normativa di riferimento, il Protocollo d'Intesa individua le specifiche attività affidate al Gruppo di coordinamento.

2.3 Previo accordo tra le parti interessate, il Protocollo d'Intesa può disporre anche procedure congiunte per il recupero dei locali extraresidenziali di proprietà dell'A.T.E.R. del Comune di Roma.

ALLOGGIO SOCIALE

1. Fiscalità dell'alloggio di e.r.p.

1.1 Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa di cui all'art. 10, comma 1 della Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 e successive modificazioni, ad esclusione di quelli indicati nella lett. c), sono definiti, ai fini fiscali, alloggi sociali come determinati dall'art. 1, comma 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008.

1.2 Ai fini del riconoscimento della detrazione fiscale spettante ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, ai sensi dell'art. 7 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80 e delle disposizioni in materia di fiscalità comunque vigenti al momento dell'applicazione delle presenti disposizioni, l'ente proprietario certifica la condizione di cui al precedente punto 1.1, se non risultante nel contratto di locazione o nel provvedimento di assegnazione dell'alloggio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO

1. Finalità

1.1 Per velocizzare le procedure riguardanti la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) previsto dall'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni, obbligatorio per la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, rinnovo degli stessi, subentri e contratti di compravendita, l'ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n. 12/1999, di seguito denominato Ente, previa stima dei costi per la redazione dell'Attestato ed accettazione dell'assegnatario, può proporre a quest'ultimo, con eventuale delega se necessaria, di far redigere l'Attestato da un tecnico qualificato di sua fiducia.

2. Modalità di rimborso

2.1 L'assegnatario trasmette all'Ente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto ai sensi di legge. L'Ente, previa verifica dell'Attestato, riconosce all'assegnatario il rimborso delle spese effettivamente sostenute per la redazione dell'APE, nel limite dei costi preventivamente stimati. L'Ente provvede a tale rimborso mediante detrazioni sul canone di locazione.

CERTIFICAZIONE CATASTALE DELL'ALLOGGIO

1. Finalità

1.1 Per velocizzare l'attività riguardante la redazione della certificazione catastale ai sensi dell'art. 19 della Legge n. 122/2010, obbligatoria per le procedure di vendita/alienazione, l'ente proprietario o gestore di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n. 12/1999, di seguito denominato Ente, previa stima dei costi per la redazione della certificazione catastale ed accettazione dell'assegnatario, può proporre a quest'ultimo, con eventuale delega se necessaria, di far redigere la certificazione da un tecnico qualificato di sua fiducia.

2. Modalità di rimborso

2.1 L'assegnatario trasmette all'Ente la certificazione catastale redatta ai sensi di legge. L'Ente, previa verifica della certificazione, riconosce all'assegnatario il rimborso delle spese effettivamente sostenute per la certificazione, nel limite dei costi preventivamente stimati. L'Ente provvede a tale rimborso mediante detrazioni del relativo importo dal prezzo di vendita dell'immobile.