



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

IX LEGISLATURA

*ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 118 DEL 19 SETTEMBRE 2012
RELATIVA A:*

**PROGRAMMA REGIONALE DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE AGEVOLATA DESTINATI ALLA LOCAZIONE
PERMANENTE. ARTICOLO 65, COMMA 2 E ARTICOLO 67, COMMA 1,
LETTERA A), PUNTO 1) DELLA LEGGE REGIONALE 13 APRILE 2001, N.
11.**



REGIONE DEL VENETO

Giunta Regionale

PROGRAMMA REGIONALE
DI VENDITA DEGLI ALLOGGI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA
DESTINATI ALLA LOCAZIONE PERMANENTE

Assessorato ai Lavori Pubblici
Segreteria ai Lavori Pubblici
Direzione per l'Edilizia Abitativa

INDICE

1. PREMESSA	3
2. NATURA ED ENTITA' DEI FINANZIAMENTI EROGATI PER LE INIZIATIVE ATTUATE NELL'AMBITO DEI PROGRAMMI REGIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 1992 – 1995 E 1997 – 1998	9
3. EVOLUZIONE DELLE INIZIATIVE ATTUATE PER GLI ANNI 1992 – 1995 E 1997 – 1998 DESTINATE ALLA LOCAZIONE PERMANENTE	11
4. VENDITA DEGLI ALLOGGI	13
<u>4.1. Procedure per la vendita degli alloggi</u>	14
<i>4.1.1. Vendita degli alloggi previa restituzione di quota parte della contribuzione</i>	14
<i>4.1.2. Vendita degli alloggi e reinvestimento dei proventi per la realizzazione o il recupero di ulteriori unità abitative da destinare alla locazione</i>	16
5. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA	17

1. PREMESSA

Il tema del disagio abitativo riveste in Italia una posizione di grande attualità e nella nostra Regione rappresenta un concreto problema per il quale l'Amministrazione è impegnata nella ricerca di strategie risolutive certe e adeguate.

In effetti, si riscontra una sempre più crescente richiesta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a fronte di una disponibilità sempre più limitata o comunque non strutturalmente adeguata rispetto a quelle che sono le aspettative, oltre alla necessità di dare risposte differenziate ai bisogni espressi da quella popolazione appartenente ad altre categorie sociali, quali gli anziani, le giovani coppie e gli studenti.

Si sottolinea, poi, la progressiva elevazione della soglia di reddito entro la quale i nuclei familiari manifestano difficoltà a sostenere i costi di acquisto o di locazione dell'alloggio reperito nel libero mercato

La casa e la famiglia, questi valori su cui puntare gran parte delle proprie aspettative, rimangono, nella dimensione culturale veneta, gli obiettivi primari del proprio lavoro.

L'impegno della Regione è proprio quello di rilanciare il settore dell'edilizia abitativa nel territorio per assicurare una dimora decorosa a molte famiglie che, soprattutto per la loro precaria condizione economica, non trovano alternative in un libero mercato immobiliare sempre più dinamico e proiettato a propositi spesso non percorribili dalla gente comune, ma non solo.

L'impegno è rivolto anche al non meno importante scopo di dare concretezza ad un luogo dove ogni persona ritrova se stessa, costruisce la propria intimità, fonda i legami affettivi più profondi.

Con questo impegno, nell'ultimo quindicennio la Regione ha anche attivato una serie di iniziative rivolte alla realizzazione o al recupero di alloggi da concedere in locazione a canone calmierato, in favore dei nuclei familiari residenti o aventi attività lavorativa nel Veneto, i quali, a causa del superamento del massimale di reddito previsto dalla vigente legislazione, non possono accedere all'offerta proposta dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. – circa la possibilità di ottenere in assegnazione un alloggio di edilizia residenziale pubblica, né d'altra parte possono permettersi di poter affrontare gli elevati canoni di affitto proposti dal libero mercato, data la loro limitata potenzialità economica.

Nella sostanza, le suddette iniziative si riassumono:

A) nel Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995, indetto ed attuato con Provvedimenti del Consiglio Regionale 5.10.1994, n. 998 e 7.03.2005, n. 1093, che prevede, tra l'altro, la realizzazione o il recupero, da parte delle Imprese di Costruzione, le Cooperative di Abitazione e le AA.TT.E.R. del Veneto (ex I.A.C.P.), di alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a otto anni (locazione temporanea) o permanente, ad un canone annuo “convenzionato”, cioè non superiore al 4,5 per cento del prezzo di prima cessione stabilito nella Convenzione ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971, m. 865 ovvero ex artt. 7 – 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni, stipulata con il Comune sede di intervento.

L'impegno finanziario destinato per tale finalità ammonta a complessive euro 52.563.692,05 (lire 101.777.500.000), è stato interamente assegnato con deliberazioni di Giunta Regionale 19.05.2005, n. 2318, 22.10.1996, n. 4670 e loro successive modificazioni ed integrazioni, per la realizzazione o il recupero di n. 844 alloggi da destinare alla locazione temporanea e n. 671 alloggi da destinare alla locazione permanente;

B) nel Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1997 – 1998, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 6.11.1997, n. 107 ed attuato con deliberazioni di Giunta Regionale 16.12.1997, n. 4460 per l'anno 1997 e 21.12.1998, n. 4882 per l'anno 1998, che prevede, tra l'altro, la medesima metodologia e finalità della iniziativa evidenziata nel precedente punto 1).

L'impegno finanziario ivi destinato, per la finalità di che trattasi e quantificato in complessive euro 18.440.937,99 (lire 35.706.635.000), è stato interamente assegnato con decreti del Dirigente Regionale della Direzione per l'Edilizia Abitativa 17.09.1998, n. 282, 10.09.1999, n. 343 e loro successive modificazioni ed integrazioni, per la realizzazione o il recupero di n. 132 alloggi da destinare alla locazione temporanea e n. 300 alloggi da destinare alla locazione permanente;

C) nel Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 alloggi in affitto”, approvato ed indetto con decreto ministeriale 27.12.2001, n. 2523 e con deliberazione della Giunta Regionale 26.07.2002, n. 2049, che prevede, con l'intervento dei medesimi operatori di cui al precedente punto 1) e con i Comuni, la realizzazione, il recupero, l'acquisto o l'acquisto con recupero di alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a otto anni, non inferiore a quindici anni (locazione temporanea) ovvero alla locazione permanente, ad un canone “concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'impegno finanziario destinato per tale finalità è di euro 30.400.000,00, è stato interamente assegnato con deliberazione della Giunta Regionale 5.12.2003, n. 3811 e successive modificazioni ed integrazioni, per la realizzazione, il recupero, l'acquisto o l'acquisto con recupero di n. 643 alloggi per quanto attiene la locazione temporanea e n. 367 alloggi per quanto attiene invece la locazione permanente;

D) nel Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 31.07.2002, n. 74 ed attuato con deliberazione della Giunta Regionale 29.10.2002, n. 3015, che prevede, tra l'altro e con l'intervento delle Imprese di Costruzione e delle Cooperative di Abitazione, la realizzazione o il recupero di alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a otto anni (locazione temporanea) o permanente, ad un canone concertato di cui al precedente punto 3).

L'impegno finanziario destinato a tale finalità, ammontante a complessive euro 32.000.000,00, è stato interamente assegnato con decreto del Dirigente Regionale della Direzione per l'Edilizia Abitativa 15.12.2003, n. 405 e successive modificazioni ed integrazioni, per la realizzazione o il recupero di n. 618 alloggi da destinare alla locazione temporanea e n. 519 alloggi da destinare alla locazione permanente;

E) nel Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 28.10.2008, n. 72 ed attivato con deliberazione della Giunta Regionale 26.05.2009, n. 1567, in corso di attuazione, che prevede, tra l'altro e con l'intervento delle Imprese di Costruzione e loro Consorzi, delle Cooperative di Abitazione e loro Consorzi, delle A.T.E.R. e delle Fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo, la realizzazione o il recupero di alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a quindici anni (locazione temporanea), ad un canone concertato di cui al precedente punto 3).

L'impegno finanziario destinato a tale finalità, ammontante a complessive euro 27.500.000,00, consentirà la realizzazione o il recupero di n. 615 alloggi.

Riepilogando, l'impegno finanziario sostenuto dalla Regione nell'ultimo quindicennio per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale agevolata destinati alla locazione a canone calmierato (convenzionato o concertato), si può riassumere nella seguente tabella:

tabella a)

	INIZIATIVA	FINANZIAMENTO ASSENTITO (€)	ALLOGGI (N.)	
			LOC. TEMPORANEA	LOC. PERMANENTE
1	P.C.R. n. 998/1994 D.G.R. n. 2318/1995 s.m.i. (Programma regionale erp 92-95)	26.208.896,49	377	357
2	P.C.R. n. 1093/1995 D.G.R. n. 4670/1996 s.m.i. (Programma regionale erp 92-95)	26.354.795,56	467	314
3	P.C.R. n. 107/1997 d.d.e.a. n. 282/1998 s.m.i. (Programma regionale erp 97-98)	4.163.177,14	104	47
4	P.C.R. n. 107/1997 d.d.e.a. n. 343/1999 s.m.i. (Programma regionale erp 97-98)	14.277.760,85	28	253
5	D.G.R. n. 2049/2002 D.G.R. n. 3811/2003 s.m.i. (Programma sperimentale)	30.400.000,00	643	367
6	P.C.R. n. 74/2002 d.d.e.a. n. 405/2003 s.m.i. (Programma regionale erp 01-03)	32.000.000,00	618	569
7	P.C.R. n. 72/2008 D.G.R. n. 1567/2009 (Programma regionale erp 07-09)	27.500.000,00	615	---
TOTALE		160.904.630,04	2.852	1.907

Per quanto attiene le iniziative di cui ai punti 1, 2, 3, 4 della precedente tabella, gli interventi finanziati sono da tempo ultimati e gli alloggi sono stati assegnati ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nei relativi provvedimenti amministrativi.

Per quanto riguarda, invece, le iniziative di cui ai successivi punti 5 e 6 della medesima tabella, le stesse sono in piena fase di attuazione ed in buona parte ultimate.

Per quanto riguarda, infine, le iniziative di cui al punto 7 della tabella stessa, le medesime sono oggetto di parziale avvio ed attuazione.

Di seguito, si espongono i dati a consuntivo, in termini di obiettivi fisici effettivamente realizzati e di finanziamenti erogati, delle iniziative completamente ultimate, relative ai Programmi regionali per l'edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995 e 1997 - 1998.

tabella b)

INIZIATIVA	FINANZIAMENTO EROGATO (€)		ALLOGGI REALIZZATI (N.)	
	locazione temporanea	locazione permanente	locazione temporanea	locazione permanente
1 P.C.R. n. 998/1994 D.G.R. n. 2318/1995 s.m.i. (Programma regionale erp 92-95)	1.245.607,87	14.209.511,76	71	282
2 P.C.R. n. 1093/1995 D.G.R. n. 4670/1996 s.m.i. (Programma regionale erp 92-95)	4.071.303,52	15.736.479,14	189	293
3 P.C.R. n. 107/1997 d.d.e.a. n. 282/1998 s.m.i. (Programma regionale erp 97-98)	447.989,90	2.065.827,60	31	41
4 P.C.R. n. 107/1997 d.d.e.a. n. 282/1998 s.m.i. (Programma regionale erp 97-98)	196.884,45	11.005.686,24	11	191
TOTALE	5.961.785,74	43.017.504,74	302	807

2. NATURA ED ENTITA' DEI FINANZIAMENTI EROGATI PER LE INIZIATIVE ATTUATE NELL'AMBITO DEI PROGRAMMI REGIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 1992 – 1995 E 1997 - 1998

Per l'attuazione degli interventi destinati alla locazione, ricadenti nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995 (PP.C.R. nn. 998/1994 e 1093/1995) ed in quello per il biennio 1997 – 1998 (P.C.R. n. 107/1997), il finanziamento pubblico assegnato è costituito da un contributo concesso a fondo perduto, la cui entità è pari:

- a) al 20% del costo convenzionale dell'alloggio, calcolato sulla base dei parametri e massimali di costo previsti dalla vigente normativa, per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione destinati alla locazione temporanea (per un periodo non inferiore a otto anni);
- b) al 25% del costo convenzionale dell'alloggio di cui alla precedente lettera a), per quanto attiene gli interventi di recupero destinati alla locazione temporanea;
- c) al 30% del costo convenzionale dell'alloggio di cui alla precedente lettera a), per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione destinati alla locazione permanente;
- d) al 35% del costo convenzionale dell'alloggio di cui alla precedente lettera a), per quanto riguarda gli interventi di recupero destinati alla locazione permanente.

Per gli interventi destinati alla locazione permanente di cui alle precedenti lettere c) e d), il finanziamento pubblico è anche rappresentato, in aggiunta a quello concesso a fondo perduto, da un ulteriore contributo di pari entità (30% e 35% del costo convenzionale, a seconda della tipologia di intervento), che viene concesso a titolo di anticipazione. La relativa somma, rivalutata in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, verificato dal primo gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione del contributo e fino al 31 dicembre del trentesimo anno posteriore alla stessa data, dovrà essere restituita, ai sensi dell'art. 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457, a partire dal trentunesimo anno in quindici annualità costanti posticipate.

In tale contesto, l'entità dei finanziamenti erogati per le iniziative di che trattasi, possono essere riassunti come segue.

tabella a)

PROGRAMMI REGIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
1992 – 1995 e 1997 – 1998
INTERVENTI DESTINATI ALLA LOCAZIONE

NATURA DELL'INTERVENTO	ENTITA' CONTRIBUTIVA CONCESSA (IN % SUL COSTO CONVENZIONALE DELL'ALLOGGIO)	
	<u>LOCAZIONE TEMPORANEA</u>	<u>LOCAZIONE PERMANENTE</u>
nuova costruzione	20	30 + 30 ⁽¹⁾
recupero	25	35 + 35 ⁽¹⁾

⁽¹⁾: entità contributiva concessa a titolo di anticipazione.

3. EVOLUZIONE DELLE INIZIATIVE ATTUATE PER GLI ANNI 1992 – 1995 E 1997 – 1998 DESTINATE ALLA LOCAZIONE PERMANENTE

Come evidenziato nella tabella b) del precedente punto 1., nell’ambito dei programmi regionali qui contemplati sono stati erogati contributi per un ammontare complessivo di euro 43.017.504,74, rivolti alla realizzazione o al recupero di n. 807 alloggi destinati alla locazione permanente al canone descritto nella lettera A) del precedente punto 1., in favore dei soggetti in possesso, alla data di sottoscrizione del contratto concernente l’assegnazione dell’alloggio, dei seguenti requisiti soggettivi:

- essere o essere stato lavoratore dipendente con almeno un mese di contribuzione GESCAL (ovvero, se in servizio successivamente al 31.12.1998 – data di cessazione della contribuzione GESCAL – purchè trattasi di soggetti rientranti in categorie di lavoratori dipendenti tenute, in vigore di tale contribuzione, al relativo versamento);
- reddito complessivo del nucleo familiare, non superiore ad euro 52.000,00 (tale limite, determinato dall’art. 9 della legge regionale 1 agosto 2003, n. 16, aggiorna l’originario limite di reddito complessivo che, calcolato ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, era fissato in euro 18.075,99).

Si tratta di una fascia sociale riconducibile al cosiddetto fenomeno del “Social housing”, cioè quella caratterizzata da nuclei familiari presenti nel territorio che, proprio per la loro condizione economica, da una parte superano il limite reddituale massimo previsto per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale di cui alla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, nè possono permettersi, data la loro limitata potenzialità economica, le attuali offerte del libero mercato.

Nell’ambito dell’iniziativa in questione, si riscontra, da più parti ed in capo agli assegnatari degli alloggi, una manifestata esigenza di procedere all’acquisto dell’abitazione e, di riflesso, al subentro nella proprietà.

Questa manifestazione di volontà, maturata nell’ambito del proprio nucleo familiare, è sostanzialmente riconducibile ai seguenti fattori:

- 1) necessità di poter tranquillamente e liberamente disporre della propria abitazione, senza vincoli di sorta;
- 2) sicurezza nella disponibilità di un punto vitale di riferimento, soprattutto a livello affettivo, nel quale, peraltro ed in taluni casi, è stata costruita la propria famiglia;
- 3) garanzia sull’effettivo presupposto dei consistenti finanziamenti sostenuti e calibrati in funzione dello standard affettivo dell’alloggio, come, ad esempio, l’arredamento dei locali;
- 4) regolazione fondata sul proprio metodo di vita in funzione della qualità, della tipologia e della ubicazione dell’alloggio.

4. VENDITA DEGLI ALLOGGI

Al fine di soddisfare le esigenze e le aspettative descritte nel precedente punto 3., manifestate dai cittadini assegnatari degli alloggi destinati alla locazione permanente e realizzati o recuperati nell’ambito dei programmi regionali evidenziati nel precedente punto 2., la Regione dispone la possibilità nel procedere all’acquisto dell’abitazione assegnata.

Il programma di vendita degli alloggi può intervenire, secondo principi di trasparenza, legalità, tutela dei fondi pubblici e salvaguardia degli obiettivi, alla maturazione delle seguenti fasi ed alle seguenti condizioni, senza eccezione alcuna:

- A) dopo la scadenza dell’ottavo anno di locazione, inteso come periodo decorrente dalla data di stipula dell’iniziale contratto di locazione o di uso e godimento dell’alloggio;
- B) fermo restando il metodo di restituzione e l’entità del finanziamento erogato a titolo di anticipazione di cui al secondo capoverso del precedente punto 2. e della prevista rivalutazione ISTAT;
- C) esclusivamente in favore del conduttore/assegnatario dell’alloggio o degli eredi aventi diritto, in caso di sopravvenuto decesso, in possesso dei seguenti requisiti soggettivi previsti dal punto 6.3. del Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 74 del 31 luglio 2002;
- D) il prezzo di cessione deve essere quantificato in misura non superiore a quella prevista nella vigente Convenzione con il Comune, stipulata ai sensi dell’art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o degli articoli 7 – 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli eventuali deprezzamenti o maggiorazioni in detta Convenzione previsti;

E) previa restituzione dell'entità contributiva e dei relativi interessi legali descritti nel successivo punto 4.1.1. ovvero previo impegno nel reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite descritti nel successivo punto 4.1.2..

4.1. Procedure per la vendita degli alloggi

La vendita degli alloggi in favore dei conduttori/assegnatari dei medesimi può intervenire sulla base di una delle seguenti procedure, preventivamente scelte e comunicate alla Amministrazione regionale nei termini e modi previsti dal successivo punto 5..

4.1.1. Vendita degli alloggi previa restituzione di quota parte della contribuzione

Nella sussistenza delle condizioni previste dalle lettere A), B) e C) del precedente punto 4. il proprietario dell'alloggio, in pieno accordo con il conduttore/assegnatario, procede al rimborso di quota parte del contributo a suo tempo erogato a titolo di fondo perduto, corrispondente alla differenza tra quanto ottenuto allo stesso titolo (50% di quello complessivamente erogato dalla Regione) e quello determinato nel caso in cui gli alloggi fossero stati destinati alla locazione temporanea (20% nel caso di nuova costruzione e 25% nel caso di recupero, del costo totale dell'intervento calcolato sulla base dei parametri e dei massimali di costo all'epoca vigenti), maggiorato degli interessi legali maturati, decorrenti dalla data della erogazione contributiva e fino a quella della effettiva restituzione.

Nella seguente tabella si rappresenta, a puro titolo di esempio, una simulazione di calcolo per la realizzazione dei presupposti descritti nel presente punto.

tabella a)

<u>SIMULAZIONE DI CALCOLO PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI</u> <u>PREVIA RESTITUZIONE DI QUOTA PARTE DELLA CONTRIBUZIONE</u>			
DATI	NUOVA COSTRUZIONE	RECUPERO	
1	Costo totale dell'intervento (calcolato sulla base dei parametri e massimali di costo previsti dalla vigente normativa):	€ 130.000,00;	€ 150.000,00;
2	Contributo erogato:	€ 78.000,00 (60% del costo totale dell'intervento);	€ 105.000,00 (70% del costo totale dell'intervento);
3	Contributo erogato a fondo perduto:	€ 39.000,00 (50% del contributo interamente erogato di cui al precedente punto 2);	€ 55.000,00 (50% del contributo interamente erogato di cui al precedente punto 2);
4	Contributo eventualmente erogato, a fondo perduto, nel caso di locazione temporanea (≥ otto anni):	€ 26.000,00 (20% del costo totale dell'intervento);	€ 37.500,00 (25% del costo totale dell'intervento);
5	Differenza contributiva a fondo perduto fra le due tipologie di locazione:	€ 13.000,00 (€ 39.000,00 - € 26.000,00);	€ 17.500,00 (€ 55.000,00 - € 37.500,00);
6	Data di erogazione del contributo da parte della regione:	24 luglio 1997;	24 luglio 1997;
7	Data di restituzione della differenza di contributo di cui al precedente punto 5, da parte del proprietario:	31 maggio 2010;	31 maggio 2010;
8	Interessi legali maturati nel periodo intercorso tra i precedenti punti 7 e 8, sull'importo di cui al punto 5:	€ 4.953,71;	€ 6.668,45;
9	<u>Ammontare della restituzione</u> <u>(al 31.01.2008):</u>	€ 17.953,71 (€ 13.000,00 + € 4.953,71).	€ 24.168,45 (€ 17.500,00 + € 6.668,45).

I fondi introitati, derivanti dalle restituzioni evidenziate nel punto 9 della precedente tabella a), saranno utilizzati nell'ambito delle iniziative regionali di settore, previste dall'art. 67, comma 1, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 (strumenti di pianificazione dell'edilizia residenziale pubblica) per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare alla locazione, nell'ambito del "Social housing", locazione per un periodo non inferiore a quindici a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in favore dei soggetti in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore a euro 60.000,00, aumentato di euro 2.000,00 per ogni figlio a carico;
- non siano in possesso di un alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle esigenze del proprio nucleo familiare nel raggio di cinquanta chilometri dal posto di lavoro;
- non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale, ubicata nel territorio della Regione Veneto.

4.1.2. Vendita degli alloggi e reinvestimento dei proventi per la realizzazione o il recupero di ulteriori unità abitative da destinare alla locazione

Nella sussistenza delle condizioni previste dalle lettere A), B) e C) del precedente punto 4., il proprietario dell'abitazione procede alla sua vendita, in favore del conduttore/assegnatario, al prezzo di cessione di cui alla successiva lettera D) del medesimo punto 4..

Gli introiti derivanti dalla suddetta vendita, decurtati di una entità pari al 15% per oneri di carattere fiscale e finanziario eventualmente sostenuti, sono interamente destinati, senza eccezione alcuna, per l'acquisto ovvero la realizzazione o il recupero, a cura del venditore medesimo o da Impresa di Costruzione ovvero Cooperativa di Abitazione in possesso dei requisiti soggettivi previsti dai bandi di concorso regionali di settore, dallo stesso incaricata, di altra abitazione ubicata nel territorio veneto, da destinare alla locazione nei termini e modi previsti nel penultimo capoverso del precedente punto 4.1.1..

Nel caso di vendita di più unità abitative, la superficie complessiva degli alloggi realizzati o recuperati con i proventi incassati al netto della decurtazione su esposta, prevista dal punto 2.1., allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 (Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata), deve essere, in ogni caso, non inferiore al 70% di quella alienata.

5. ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Per l'attuazione del programma, la Giunta Regionale, entro sessanta giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione, provvede alla indizione di apposito avviso, che sarà notificato ai proprietari nonchè ai conduttori/assegnatari degli alloggi aventi le caratteristiche nel corrente programma evidenziate.

Con tale avviso, la Giunta Regionale provvederà anche a disciplinare i termini e modi per la completa e regolare attuazione della iniziativa.

Nella prima fase, le risultanze delle richieste e le individuazioni delle vendite ammissibili saranno rispettivamente accertate ed effettuate a cura della competente Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Nei casi di vendita parziale di programmi finanziati, i rimanenti alloggi destinati alla locazione potranno essere a sua volta alienati, anche frazionatamente, in favore di soggetti che si impegnano a mantenere, sugli alloggi acquistati, il vincolo alla locazione in favore dei presenti conduttori ed alle medesime condizioni precedentemente pattuite, vincolo che sarà espressamente assunto in sede di stipula dell'atto notarile di compravendita degli alloggi.

Per le posizioni maturate ed eventualmente avanzate in fasi successive alla prima, le relative suddette risultanze ed individuazioni saranno effettuate a cura della medesima Struttura regionale con cadenza semestrale, cioè al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno successivo.

In sede di approvazione dell'avviso e di predisposizione degli atti amministrativi concernenti l'individuazione delle domande ammissibili, la Giunta Regionale ed il Dirigente regionale della Direzione per l'Edilizia Abitativa sono autorizzati a procedere alla adozione di qualsiasi termine o misura anche non contemplate dal presente programma, esclusivamente rivolte alla completa e regolare riuscita dell'iniziativa nonché alla piena tutela dell'Amministrazione, secondo principi di legalità, imparzialità e trasparenza nell'azione della P.A..