

NOTA ESPLICATIVA DEL BANDO DI CONCORSO:

Concessione di contributi in conto riscatto (c.d. “buoni riscatto”) per l’acquisto della prima abitazione dopo un periodo di locazione non inferiore a 8 anni (contratto “RENT TO BUY”)

RIPARTIZIONE DEI FONDI

Le risorse inizialmente disponibili, indicate approssimativamente nell’ordine di 4 milioni di euro nel documento istruttorio della DGR 804 del 07/07/2014, verranno ripartite con gli stessi parametri utilizzati per il piano regionale ERP 2006/2008 e quindi per la Provincia di Ascoli Piceno la percentuale di riparto è pari al 13,29% per un importo di circa €. 535.000,00.

IMPORTO DEL CONTRIBUTO

I buoni riscatto vengono concessi nei limiti ed alle condizioni di seguito indicate, per la durata minima del periodo di locazione di otto anni, per un importo non superiore al canone concordato di locazione, ai sensi della legge n. 431/98; si riportano, di seguito alcuni esempi:

Durata minima periodo locazione	Importo canone locazione	Contributo max mensile in conto riscatto non superiore ad ½ del canone con un max di €. 325,00	Contributo totale max in conto riscatto €.31.200,00
8 anni	Canone mensile € 400	€ 200	€ 19.200,00
	Canone mensile € 500	€ 250	€ 24.000,00
	Canone mensile € 650	€ 325	€ 31.200,00
	Canone mensile € 700	€ 325	€ 31.200,00

MODALITA’ DI CONCESSIONE ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

La Provincia, a seguito della comunicazione da parte della Regione dell’esatto ammontare delle risorse disponibili, procederà all’assegnazione provvisoria dei buoni riscatto secondo l’ordine di graduatoria, fino a concorrenza dell’importo disponibile per ciascun territorio provinciale.

Per l’assegnazione definitiva del buono riscatto il richiedente è tenuto a produrre il contratto locativo con patto di futura vendita.

Nel caso di ulteriori risorse disponibili dopo l’approvazione della graduatoria, con apposito provvedimento verranno ammesse, fino alla concorrenza del maggiore importo disponibile, le domande ammesse ma non finanziate.

Il “buono riscatto”, destinato a coprire la quota parte del canone locativo che verrà decurtato dal prezzo di vendita dell’alloggio al termine della locazione, viene corrisposto per un periodo massimo di 8 anni.

La Giunta regionale ne disciplina le modalità di pagamento, con cadenza semestrale, al fine di assicurare la destinazione finale del contributo a beneficio del proprietario/ promittente venditore dell’alloggio, che a garanzia delle proprie obbligazioni produce idonea polizza fidejussoria.

La Giunta regionale potrà fornire alle Province ulteriori indirizzi per la concessione ed erogazione del contributo.

Il buono riscatto è cumulabile con la concessione delle garanzie previste dal Fondo regionale di garanzia, in via di costituzione ai sensi della D.G.R. 691 del 9 giugno 2014.

TERMINI DEGLI INTERVENTI

Il contratto di locazione con patto di futura vendita, debitamente trascritto ai sensi dell’art. 23 del D.lgs. 12 settembre 2014, n. 133 (convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164), sia per gli alloggi

ultimati che per quelli ultimati solo allo stato grezzo, deve essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di ammissione a contributo.

Per gli alloggi ultimati allo stato grezzo, il contratto di locazione con patto di futura vendita è sottoposto alla condizione sospensiva del completamento e della certificazione di agibilità degli alloggi entro il termine di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'acquisto dell'alloggio, su richiesta del conduttore, può essere perfezionato prima della scadenza del periodo di locazione; in questo caso il contributo in conto riscatto è concesso per il solo periodo in cui l'alloggio è stato effettivamente condotto in locazione.

Nell'ipotesi in cui il locatario beneficiario del buono riscatto receda anzitempo dagli impegni assunti, ferme e impregiudicate le azioni giudiziarie da parte del proprietario, i contributi già versati possono essere trasferiti ad un eventuale nuovo acquirente, individuato dal proprietario dell'alloggio entro 6 mesi, che sia in possesso dei requisiti soggettivi indicati all'art. 2 del Bando.

Trascorso tale periodo, il proprietario dell'alloggio restituisce alla Regione i contributi versatigli nella misura del 50%.

Per quanto non espressamente previsto nel Bando di concorso indetto in data 30/03/2015, si rimanda alla vigente legislazione in materia di locazione e di edilizia residenziale pubblica ed all'art.23 del decreto-legge 12 settembre 2014 (convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164) per quanto riguarda la disciplina dei contratti quali il "rent to buy", cioè di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Per quanto riguarda il regime fiscale applicabile ai contratti si rimanda alla circolare n.4/E del 19/02/2015 dell'Agenzia delle Entrate pubblicata sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it

L'Ufficio Politiche Abitative, ubicato in Via Giusti n. 5, è a disposizione per informazioni in merito ed è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 11,00 ed il martedì dalle ore 16,00 alle ore 17,00. - recapito telefonico: 0736/298562.

NOTE INDICATE NEL BANDO

(1) Per abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare si intende, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 36/05, quella con superficie utile calpestabile non inferiore al seguente rapporto mq./componenti: mq. 30 per una persona; mq. 45 per due persone; mq. 54 per tre persone; mq. 63 per quattro persone; mq. 80 per cinque persone; mq. 90 per sei persone.

(2), L.457/78,art.16:“La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina”.

(3) L.457/78, Art. 43. - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni:

1. (.....) ... gli edifici residenziali che comprendano abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
 - b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.
2. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:
 - a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli [articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166](#);
 - b) **(4) Categoria catastale:** A/1 (Abitazioni di tipo signorile); A/7 (Abitazioni in villini); A/8 (Abitazioni in ville); A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)