



**IL VINCOLO
SOCIALE
PER L'EDILIZIA
ABITATIVA
AGEVOLATA**

Introduzione

I cittadini della nostra provincia sono generalmente a conoscenza dei requisiti necessari per accedere alle varie tipologie di agevolazioni previste per la costruzione, l'acquisto o il recupero della propria abitazione, mentre per quanto attiene il vincolo sociale relativo alle suddette agevolazioni può accadere che possiedano informazioni non adeguate.

L'insieme delle norme che limitano la libera disponibilità dell'abitazione per una durata di dieci anni costituisce **"il vincolo sociale di Edilizia abitativa agevolata"**.

L'opuscolo è volto ad informare in modo completo i beneficiari delle agevolazioni, relativamente al contenuto del vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata.

Questi devono essere consapevoli delle conseguenze che derivano dal loro assenso all'annotazione tavolarmente del vincolo sociale, sapere quali sono i requisiti in base ai quali un'abitazione agevolata può essere alienata o data in locazione e quali sanzioni vengono applicate in caso di contravvenzione al vincolo sociale.

Fondamenti giuridici

Il vigente ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13 (in seguito l.p. 13/98) regola il vincolo sociale per l'edilizia agevolata negli articoli dal 62 al 69.

Con legge provinciale del 18 marzo 2016, n. 5 (in seguito l.p. 5/16) l'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata è stato parzialmente modificato ed il vincolo sociale è stato ridotto, dai 20 anni precedentemente previsti, a 10 anni.

1 Agevolazioni per le quali è previsto il vincolo sociale

La legge provinciale n. 13/98, prevede l'annotazione del vincolo sociale non solo per le agevolazioni concesse per la nuova costruzione, l'acquisto o il recupero di un'abitazione per il proprio fabbisogno abitativo, ma anche in diversi altri casi:

- Se, ai sensi dell'art. 38 della l.p. 13/98, viene concesso un contributo dal fondo destinato ai casi sociali d'emergenza che superi il 5 % del valore convenzionale dell'alloggio (vedi punto 7).
- Se, ai sensi dell'art. 88 della l.p. 13/98, viene concesso un contributo per l'acquisto di un'area destinata all'edilizia residenziale privata o di una costruzione già destinata ad altro uso, da trasformare in abitazione.
- Se viene assegnato dal Comune un terreno agevolato. In questo caso viene annotato tavolarmente dal Comune il vincolo sociale ai sensi dell'art. 86 in combinazione con l'art. 62 della l.p. 13/98.
- Anche per abitazioni che vengono acquistate dall'IPES ad un prezzo ridotto (ai sensi dell'art. 122, comma 2/bis, della l.p. 13/98), il vincolo sociale deve essere annotato tavolarmente. In questi casi la decorrenza del vincolo parte dalla data del contratto di compravendita.

2 Annotazione del vincolo sociale

In base alla vigente disciplina legislativa il vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata viene annotato tavolarmente attraverso i seguenti atti:

- a) deliberazione del Comune di assegnazione del terreno, in caso di terreno agevolato;
- b) atto unilaterale d'obbligo che deve essere autenticato da un notaio;
- c) decreto del Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa. In tal caso il beneficiario dell'agevolazione deve presentare un'apposita domanda presso l'Ufficio programmazione dell'edilizia agevolata della Ripartizione stessa.

3 Durata del vincolo sociale

Il vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata ha una durata di **10 anni**.

Il termine inizia a decorrere dal giorno in cui il beneficiario ha dichiarato di occupare effettivamente e stabilmente l'abitazione, ai sensi dell'ordinamento dell'edilizia agevolata.

L'abitazione agevolata si intende stabilmente ed effettivamente occupata quando:

- a) gli eventuali lavori di ristrutturazione, acquisto in costruzione o nuova costruzione dell'abitazione agevolata sono terminati e/o rispettivamente la licenza d'uso è già stata emessa;
- b) il beneficiario dell'agevolazione occupa l'abitazione agevolata in modo abituale e continuativo insieme ai propri familiari;
- c) il beneficiario ha trasferito nell'abitazione agevolata la residenza anagrafica propria e quella dei propri familiari;
- d) il beneficiario dell'agevolazione abbia stipulato i contratti con le società per l'approvvigionamento dei servizi essenziali (luce, acqua e gas).

4 Contenuto del vincolo sociale – norme generali

Nel decennio di durata del vincolo sociale

- l'abitazione agevolata deve essere occupata in modo stabile ed effettivo dal beneficiario e dai suoi familiari;
- l'abitazione non può essere alienata, locata o ceduta a qualsiasi titolo a terzi;
- l'abitazione non può essere gravata di diritti reali di godimento (ad esempio diritto di usufrutto);
- l'abitazione può essere gravata da ipoteca solo per i mutui che vengono accesi per il finanziamento dell'abitazione stessa, a condizione che non superino il limite del 150% del valore convenzionale dell'alloggio agevolato (in caso di alloggio su terreno agevolato il limite è del 100%).

5 La nullità dei negozi giuridici

L'annotazione del vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata è volta a garantire l'interesse pubblico. L'amministrazione provinciale elargisce i fondi pubblici, affinché i cittadini siano messi nella condizione di poter accedere alla proprietà di un'abitazione adeguata al fabbisogno della propria famiglia. Facendo ciò la Provincia rispetta anche un precetto costituzionale.

Lo scopo dei provvedimenti provinciali in materia di edilizia abitativa agevolata non è però solo quello di facilitare il primo accesso alla proprietà dell'abitazione, ma anche quello di assicurare, con provvedimenti adeguati, che la proprietà dell'abitazione rimanga stabilmente alla famiglia. Questo avviene con l'applicazione di norme che limitano, attraverso il vincolo sociale, la libera disponibilità delle abitazioni finanziate con fondi pubblici.

In particolare la vendita e la locazione di alloggi agevolati vengono concesse solo in misura molto ristretta. Se da una parte si ha diritto, infatti, ad essere agevolati per acquisire la proprietà di alloggi utili al proprio fabbisogno abitativo, dall'altra è consequenziale che si cerchi di ostacolare la speculazione in relazione ad alloggi finanziati attraverso l'impiego di mezzi pubblici.

Un mezzo efficace per ottenere questo obiettivo è stato quello di prevedere, nell'ordinamento sull'edilizia abitativa agevolata, la nullità dei negozi giuridici contrari al vincolo sociale.

Ai sensi dell'art. 62, comma 8, della l.p. 13/98 i negozi giuridici che contrastano con le norme dell'art. 62, commi 4 e 5 sono nulli.

Qualora non vi sia un'autorizzazione da parte del Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa con cui sia stabilita la presenza dei requisiti di legge, sono quindi nulli i seguenti atti:

- l'alienazione dell'abitazione;

- la locazione dell’abitazione;
- la costituzione sull’abitazione di diritti reali di godimento;
- la costituzione sull’abitazione di vincoli ipotecari relativi a mutui che non vengono assunti per il finanziamento dell’abitazione stessa, oppure il cui importo superi il limite massimo previsto dalla legge;

6 Condizioni per l’accensione di mutui ipotecari

a) Destinazione

Per l’accensione di un mutuo ipotecario per il finanziamento di un’abitazione gravata da vincolo sociale, nel contratto di mutuo deve essere espressamente convenuto che il mutuo è destinato alla costruzione, l’acquisto o il recupero dell’abitazione agevolata.

b) Importo massimo del mutuo

Ai sensi dell’art. 62, comma 5 della l.p. 13/98 il mutuo ipotecario per un’abitazione agevolata non può essere superiore al 150% del valore convenzionale dell’abitazione. Il valore convenzionale per 1 metro quadrato di superficie convenzionale nel Comune di Bolzano è attualmente di 3.108,00 € (2° semestre 2020). Questa norma è stata introdotta per impedire un eccessivo indebitamento delle famiglie. Per le abitazioni, che si trovano su un’area edificabile agevolata, il mutuo ipotecario non può essere superiore al 100% del valore convenzionale dell’abitazione; vale a dire, per il Comune di Bolzano 2.072,00 €/m² (2° semestre 2020).

Per l’acquisto di un’abitazione il mutuo ipotecario non può essere superiore al prezzo di acquisto comprensivo delle spese contrattuali.

Questa limitazione non vale se l’abitazione acquistata debba essere risanata o ricostruita. In questo caso possono essere presi in considerazione anche i corrispondenti costi del risanamento.

7 Valore convenzionale di un’abitazione

Nell’ordinamento sull’edilizia abitativa agevolata ricorre spesso il termine “valore convenzionale dell’abitazione”. Il valore convenzionale di un’abitazione è il valore stabilito dalla legge; esso incide sul prezzo di vendita dell’abitazione, sul calcolo del canone di locazione ammesso e sull’ammontare del mutuo ipotecario.

Il valore convenzionale di un’abitazione si compone pertanto:

- a) dai costi di costruzione convenzionali (1.480,00 €/m² per il 2° semestre 2020);
- b) dai costi dell’area edificabile, la cui quota non può essere superiore al 30% dei costi di costruzione;
- c) dagli oneri di urbanizzazione, come definiti dalla legge (max 10% dei costi di costruzione).

Il costo di costruzione convenzionale risulta dall’applicazione del costo di costruzione per m² di superficie abitabile (stabilito dalla Giunta provinciale a scadenza semestrale) moltiplicato per la superficie convenzionale dell’abitazione.

Nel comune di Bolzano il valore convenzionale per m² di superficie convenzionale ammonta attualmente a € 2.072,00 (2° semestre 2020).

8 Dereghe al divieto di alienazione e di locazione

L’art. 63 della legge sull’ordinamento dell’edilizia abitativa regola i casi in cui, nel decennio di durata del vincolo, l’abitazione agevolata può essere locata o alienata, previa autorizzazione da parte del competente Direttore di Ripartizione.

L’autorizzazione all’alienazione, o alla locazione, viene rilasciata nei seguenti casi:

- a) se il beneficiario intende acquistare un'altra abitazione adeguata al fabbisogno della sua famiglia;
- b) se il beneficiario intende trasferire la residenza in un altro comune, nei casi previsti dal regolamento di esecuzione;
- c) se il beneficiario, non più autosufficiente, non è nelle condizioni di occupare personalmente l'alloggio;
- d) se il beneficiario si trasferisce nell'abitazione del coniuge o del convivente more uxorio;
- e) se il beneficiario, per gravi motivi familiari, dà in locazione l'abitazione agevolata e, in cambio, ne prende in locazione una adeguata al fabbisogno della famiglia;
- f) se il beneficiario ha in proprietà un maso chiuso, del quale l'abitazione agevolata costituisce parte inscindibile, ed intende cedere lo stesso ai sensi dell'art. 21/a, comma 2 del testo unificato delle leggi provinciali sull'ordinamento del maso chiuso, approvato con decreto del Presidente della Giunta provinciale 28 dicembre 1978, n. 32. Contestualmente alla cessione del maso chiuso deve essere riservato a favore del beneficiario il diritto di usufrutto o di abitazione in un alloggio adeguato;
- g) in caso di separazione personale, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

I casi cui fa riferimento il precedente comma b) sono regolati dettagliatamente dall'art. 39 del primo Regolamento di esecuzione all'ordinamento sull'edilizia abitativa agevolata (decreto del Presidente della Provincia 15 luglio 1999, n. 42). Se il beneficiario trasferisce la sua residenza in un altro comune, può essere autorizzato ad alienare o a dare in locazione l'abitazione agevolata nei seguenti casi:

- a) se, in quanto lavoratore dipendente, si trasferisce in un'abitazione più vicina al suo posto di lavoro;
- b) se, in quanto lavoratore autonomo, si trasferisce in un'abitazione dalla quale può attendere meglio alla propria attività professionale;
- c) se, dopo la cessazione dell'attività professionale, si trasferisce in un'abitazione più idonea;
- d) se, a causa di una malattia cronica, necessita di un'assistenza specialistica adeguata, usufruibile solo presso un altro domicilio;
- e) se assiste una persona disabile che abita in un altro comune.

8.1 Alienazione dell'abitazione con trasferimento del vincolo decennale e dell'agevolazione

Acquisita l'autorizzazione ad alienare l'abitazione agevolata, nei casi sopra citati, il beneficiario può alienare il bene ed ottenere l'autorizzazione a trasferire l'agevolazione ed il vincolo 10ennale su un'altra abitazione. In questi casi devono essere allegati, alla richiesta di autorizzazione all'alienazione dell'abitazione, anche i documenti tecnici relativi alla nuova abitazione da acquistare o costruire. Questo è necessario per accertare che la nuova abitazione possieda i requisiti tecnici per essere oggetto di un'agevolazione.

Può però anche accadere che il beneficiario dell'agevolazione debba vendere la propria abitazione in un momento in cui non siano ancora disponibili i documenti tecnici della nuova abitazione. In questi casi è prevista la possibilità di presentare una garanzia bancaria e quindi, entro un anno, i documenti tecnici necessari. È ammessa la proroga al suddetto termine di un **solo** ulteriore anno su domanda motivata.

L'agevolazione ed il vincolo 10ennale possono essere trasferiti anche su un alloggio che dovrà essere costruito. In questo caso i documenti tecnici, relativi alla nuova abitazione da costruire, dovranno essere presentati entro 3 anni. Questo termine è prorogabile di un solo ulteriore anno sempre su domanda motivata.

ATTENZIONE: il vincolo sociale e l'agevolazione NON possono essere trasferiti su un'abitazione che venga acquistata da parenti di 1. grado o su un'abitazione per la quale venga richiesta un'agevolazione integrativa per il solo recupero.

Se l'alloggio agevolato è costruito su terreno agevolato e quindi è vincolato dal vincolo sociale ventennale, l'acquirente deve in ogni caso essere in possesso dei requisiti previsti per il terreno agevolato del relativo comune, poiché tale vincolo non può essere trasferito. In questo caso il beneficiario trasferisce solo il vincolo decennale (art. 62) sul nuovo alloggio.

8.2 Alienazione dell'abitazione senza trasferimento dell'agevolazione e del vincolo sociale su un'altra abitazione

Se il beneficiario dell'agevolazione, nel decennio di durata del vincolo, riceve l'autorizzazione ad alienare l'abitazione, ma non intende trasferire l'agevolazione, e quindi nemmeno il vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata su un'altra abitazione, deve osservare quanto segue:

- l'abitazione può essere alienata solo ad una persona che sia in possesso dei requisiti generali e specifici per essere ammessa alla stessa agevolazione concessa all'alienante. Se l'abitazione è su terreno agevolato, l'acquirente deve inoltre possedere i requisiti per l'assegnazione di un terreno agevolato nel relativo comune;
- l'acquirente deve assumersi tutti gli obblighi connessi con il vincolo sociale.

8.3 Locazione dell'abitazione agevolata

In seguito all'autorizzazione alla locazione da parte del competente Direttore di Ripartizione, nei casi previsti dall'art. 63, comma 1 della l.p. 13/98, l'abitazione agevolata può essere locata nel seguente ordine:

- a) ad un parente entro il terzo grado, che sia in possesso dei requisiti generali per le agevolazioni;
- b) all'Istituto per l'edilizia sociale (IPES);
- c) a persona nominata dal Comune;
- d) nel caso in cui l'IPES ed il Comune non siano interessati a prendere in locazione l'abitazione, essa può essere locata ad una famiglia in possesso dei requisiti di ammissione alla medesima agevolazione del beneficiario.

Dopo almeno quattro anni, qualora dimostri la necessità di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli, il beneficiario ha diritto al rilascio dell'abitazione.

Nei casi di locazione il canone richiesto dal proprietario non può essere superiore al 75% del canone provinciale di locazione. Il canone provinciale annuale corrisponde al 4% del valore convenzionale dell'abitazione. Il canone provinciale mensile per metro quadrato di superficie convenzionale di abitazione ammonta attualmente, nel comune di Bolzano, a 6,91 € per m², il cui 75% è pari a 5,18 €/m² (2° semestre 2020).

Se l'abitazione viene locata completamente ammobiliata, il canone suddetto può essere aumentato del 30%.

Se l'abitazione da locare si trova su terreno agevolato, anche in questo caso, l'affittuario deve possedere i requisiti per l'assegnazione di un terreno agevolato nel relativo comune.

8.4 Locazione di stanze singole ad apprendisti, scolari, studenti, lavoratori ed anziani

Un'eccezione al divieto di locazione è prevista dalla legge nel caso in cui singole stanze vengano date in locazione alle seguenti persone:

- apprendisti;
- studenti;
- scolari;
- anziani;
- lavoratori.

Possono essere date in locazione al massimo due stanze e deve essere assicurato che la restante parte dell'abitazione rimanga adeguata al fabbisogno della famiglia del richiedente.

L'autorizzazione alla locazione viene concessa dal Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa a seguito di presentazione di apposita richiesta.

9 Accoglienza di parenti ed affini nell'abitazione

Ai sensi dell'art. 62, comma 4 dell'ordinamento sull'edilizia abitativa agevolata, l'abitazione agevolata deve essere occupata in modo stabile ed effettivo dalla famiglia del richiedente. In base ad una richiesta motivata, il beneficiario può essere autorizzato ad accogliere nell'abitazione parenti ed affini entro il terzo grado. La relativa autorizzazione è concessa dal Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa.

10 Cessione della metà indivisa al coniuge o al convivente more uxorio

L'art. 63, comma 5 della l.p. 13/98 regola la cessione della metà indivisa della proprietà dell'alloggio al coniuge/convivente more uxorio.

Il beneficiario può essere autorizzato in ogni momento a cedere la metà della proprietà della sua abitazione agevolata al coniuge/convivente more uxorio. Quest'ultimo deve essere però in possesso dei requisiti generali per essere ammesso alle agevolazioni edilizie provinciali. La circostanza che la famiglia disponga già di un'abitazione agevolata non viene considerata quale impedimento. Con l'avvenuta cessione della metà della proprietà indivisa, è trasferita al coniuge/convivente more uxorio anche la metà dell'agevolazione edilizia.

È allo stesso modo possibile trasferire la metà indivisa di un'abitazione acquistata in comproprietà, rendendola di proprietà esclusiva di un coniuge/convivente more uxorio.

Nel caso di alloggio su terreno agevolato il coniuge/convivente more uxorio che riceve la quota di proprietà, o l'intera proprietà, deve inoltre possedere i requisiti per l'assegnazione di un terreno agevolato nel relativo comune.

Si considerano conviventi more uxorio due persone:

- che abitano in un'abitazione comune e che hanno figli insieme;
- che abitano da almeno due anni in un'abitazione comune;
- che hanno figli insieme e che dichiarano di voler abitare entrambi nell'abitazione oggetto dell'agevolazione dopo il suo acquisto o la sua ultimazione.

11 Separazione legale o divorzio

In caso di separazione legale o di divorzio, il diritto patrimoniale tra i coniugi può variare, incidendo anche sull'alloggio agevolato.

Se in base ad una decisione giudiziale viene quindi effettuato un passaggio di proprietà tra i coniugi o a favore dei loro figli, l'amministrazione rilascia l'apposita autorizzazione, uniformandosi alla decisione del giudice. Successivamente al passaggio di proprietà verrà trascritta anche l'agevolazione edilizia.

Colui che ha perso la proprietà/l'usufrutto dell'alloggio in seguito alla separazione/divorzio può richiedere un nuovo contributo e non gli verranno applicati i seguenti motivi di esclusione all'agevolazione (solo per quanto riguarda gli alloggi ceduti in seguito alla decisione giudiziale):

- l'alienazione di un'abitazione negli ultimi cinque anni,
- l'aver ottenuto una precedente agevolazione edilizia.

Se la sentenza di separazione o divorzio non dovesse variare la situazione della proprietà dell'alloggio, i proprietari dovranno comunque inviare all'Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata la sentenza suddetta ed eventualmente comunicare l'avvenuto spostamento della residenza anagrafica. È importante infatti che la Provincia venga informata riguardo all'occupazione dell'alloggio agevolato e/o agli spostamenti di residenza anagrafica.

12 Cessione della quota di comproprietà in seguito alla cessazione della convivenza more uxorio

Se due persone sono state ammesse all'agevolazione edilizia come conviventi more uxorio nella misura prevista per i coniugi e sono entrambi comproprietari dell'alloggio e uno dei due, a causa della cessazione della convivenza, cede la sua quota di comproprietà all'altro, l'agevolazione edilizia dovrà

essere ridotta tenendo conto dei componenti il nucleo familiare che continueranno ad occupare l'abitazione (art. 66-bis della l.p. 13/98). Vengono presi in considerazione solo i familiari che sono già stati considerati al momento della presentazione della domanda per il contributo edilizio.

L'autorizzazione alla cessione della quota di comproprietà dell'abitazione viene rilasciata solamente ad avvenuto pagamento dell'importo richiesto dall'amministrazione provinciale.

In seguito all'avvenuta cessione della quota di comproprietà dell'alloggio, al pieno proprietario verrà trasferito il vincolo sociale e l'agevolazione edilizia.

13 Ampliamento dell'abitazione

Oggetto dell'agevolazione per la costruzione e l'acquisto di abitazioni possono essere solo quelle aventi le caratteristiche di abitazioni popolari, ciò significa che esse possono avere una superficie abitabile al massimo di 110 m² (130 m² se costruite prima del 1978). Se però sono trascorsi cinque anni dal trasferimento della residenza nell'abitazione agevolata, l'abitazione può essere ampliata fino a 160 m² di superficie abitabile. Nel caso di cubatura residua disponibile sull'area edificabile, essa può essere utilizzata non solo per l'ampliamento della propria abitazione, ma anche per la costruzione di un'abitazione aggiuntiva da destinare alla copertura del fabbisogno abitativo di parenti o affini entro il terzo grado.

Se l'edificio è costruito su terreno agevolato per l'abitazione aggiuntiva valgono le norme speciali contenute nell'art. 87, comma 7, della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13. In special modo, le persone a cui viene ceduta l'abitazione aggiuntiva devono essere in possesso dei requisiti per essere ammessi all'assegnazione di un terreno agevolato nel rispettivo comune.

14 Cancellazione del vincolo sociale

14.1 Cancellazione anticipata del vincolo sociale con rinuncia all'agevolazione edilizia

Il vincolo sociale di edilizia abitativa agevolata comporta una rilevante limitazione alla libera disponibilità della propria abitazione.

Questa limitazione non è però irrevocabile. Se il proprietario di un'abitazione agevolata ha intenzione di disporre in un modo che non è previsto o che non può essere autorizzato secondo la legge sull'edilizia agevolata, può rinunciare in ogni momento all'agevolazione edilizia ottenuta.

L'importo da corrispondere alla Provincia in caso di rinuncia all'agevolazione edilizia, consiste nella restituzione dell'intero importo del contributo a fondo perduto ricevuto.

ATTENZIONE: Se l'alloggio agevolato è costruito su terreno agevolato, il vincolo sociale ventennale rimane annotato anche dopo la rinuncia all'agevolazione e il proprietario deve quindi rivolgersi al comune competente.

14.2 Cancellazione del vincolo sociale dopo la decorrenza dei dieci anni

Non appena sono trascorsi i dieci anni del vincolo sociale si può richiedere il rilascio del nullaosta per la cancellazione tavolare.

ATTENZIONE: Se l'abitazione è stata costruita su terreno agevolato del Comune, il vincolo NON potrà essere cancellato in quanto nei confronti del comune ha una durata di 20 anni. Prima che siano decorsi i venti anni di durata del vincolo, non è possibile una cancellazione del vincolo sociale.

Soltanto dopo la decorrenza dei venti anni, si potrà richiedere il nullaosta alla cancellazione tavolare al comune di competenza. A tale richiesta dovrà essere allegata un'attestazione che l'alloggio non è sottoposto al vincolo decennale relativo alle agevolazioni edilizie, che viene rilasciata dall'ufficio Programmazione dell'edilizia abitativa agevolata.

15 Successione nell'agevolazione

Se il beneficiario dovesse decedere nel periodo del vincolo sociale, i successori hanno le seguenti possibilità:

a) I successori subentrano nel vincolo sociale e nell'agevolazione

L'agevolazione può essere trascritta ai successori quando almeno uno di essi sia in possesso dei requisiti generali per essere ammesso alle agevolazioni edilizie provinciali e occupi stabilmente l'abitazione.

Se nessuno degli eredi ha tali requisiti, oppure li possiede ma non intende occupare stabilmente ed effettivamente l'abitazione, essa può essere data in locazione ad un parente entro il terzo grado, che abbia i requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie provinciali.

Qualora non sia possibile neppure tale locazione, l'alloggio deve essere offerto in locazione secondo questo ordine: all'IPES, al Comune o ad una persona avente i requisiti generali per essere ammessa alle agevolazioni edilizie, che i successori possono scegliere direttamente. La sussistenza dei requisiti da parte del locatario deve essere però accertata dal competente Ufficio programmazione dell'edilizia agevolata.

Per le abitazioni costruite su terreno edificabile agevolato, un'eventuale locazione può aversi solo a favore di persone che siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di terreno agevolato nel rispettivo comune.

b) I successori non subentrano nel vincolo e nell'agevolazione e chiedono la cancellazione anticipata del vincolo

In questo caso deve essere presentata un'apposita domanda all'ufficio programmazione dell'edilizia abitativa e dovrà essere restituito l'intero contributo a fondo perduto che è stato concesso.

Anche in questo caso è da sottolineare che, se l'alloggio è costruito su terreno agevolato del comune, la rinuncia all'agevolazione edilizia e la conseguente restituzione del contributo provinciale, non comporta di per sé il diritto alla cancellazione del vincolo, dal momento che deve essere osservato anche il vincolo relativo al terreno agevolato del comune. I successori dovranno quindi rivolgersi al comune competente.

Cessione di quote ereditarie tra coeredi

Se il proprietario di un'abitazione agevolata lascia più coeredi, gli stessi possono effettuare la cessione di quote ereditarie tra di loro, come prevede l'art. 732 C.C., senza dover richiedere per questo un'autorizzazione del Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa. Finché l'alloggio agevolato è però gravato dal vincolo sociale, l'alloggio stesso deve essere occupato da persone in possesso dei requisiti, come già spiegato sopra.

16 Norme speciali per abitazioni costruite su terreno edificabile agevolato

Se un'abitazione è stata realizzata su un'area edificabile agevolata, si osservano, accanto alle norme di cui all'art. 62 e seguenti, le norme speciali di cui all'art. 86 dell'ordinamento sull'edilizia abitativa agevolata.

Un'abitazione costruita su area edificabile agevolata, nei casi previsti dall'art. 62 della l.p. 13/98, può essere alienata, data in locazione oppure gravata di diritti reali di godimento, solo a favore di persone che abbiano i requisiti per l'assegnazione di terreno edificabile agevolato nel Comune territorialmente competente.

Per ottenere l'assegnazione di un terreno edificabile agevolato, oltre a possedere i requisiti di ammissione alle agevolazioni edilizie, bisogna essere in possesso anche dei seguenti requisiti:

- a) il richiedente deve essere residente o avere il posto di lavoro nel territorio comunale;
- b) non deve essere proprietario di un terreno edificabile facilmente raggiungibile dal posto di lavoro oppure dalla residenza, che gli permetta di costruire un alloggio con una superficie di 495 m³ oppure non deve aver alienato una tale area negli ultimi cinque anni;
- c) egli deve raggiungere almeno 16 punti ai sensi del Regolamento di esecuzione.

In caso di vendita di un'abitazione, che è stata costruita su terreno edificabile agevolato, può essere richiesto, qualora sia ancora in vigore il vincolo sociale, solo un prezzo pari al valore convenzionale dell'abitazione.

Per la locazione di un'abitazione costruita su un'area edificabile agevolata, può essere richiesto, qualora sia ancora in vigore il vincolo sociale, solo un canone pari al 75% del canone provinciale di locazione. Non appena è stato cancellato il vincolo sociale, l'abitazione può essere data in locazione liberamente.

17 Contravvenzioni al vincolo sociale

Il beneficiario dell'agevolazione edilizia compie una contravvenzione al vincolo sociale se:

- a) ha ottenuto l'agevolazione edilizia in base a dichiarazioni non veritiere;
- b) non occupa l'abitazione agevolata in modo stabile ed effettivo (vedi nota sotto);
- c) aliena o loca l'abitazione agevolata senza l'autorizzazione della Provincia o a persone non aventi i requisiti richiesti dalla legge;
- d) grava di diritti reali di godimento l'abitazione senza l'autorizzazione della Provincia o a favore di persone non aventi i requisiti richiesti dalla legge;
- e) modifica anche solo parzialmente la destinazione d'uso dell'abitazione;
- f) trasforma l'abitazione in modo tale che questa non abbia più le caratteristiche di un'abitazione popolare o economica.

In tutti questi casi il Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa dispone la revoca dell'agevolazione che comporta la restituzione degli importi previsti ai sensi dell'articolo 64 per il caso di rinuncia, aumentati degli interessi legali dal giorno dell'accertata violazione. Si applica inoltre una sanzione amministrativa pari al 10 per cento dell'importo da restituire.

Assenza dall'alloggio agevolato per più di 6 mesi

La contravvenzione prevista alla lettera b) non sussiste, qualora il beneficiario abbandoni l'alloggio per un periodo inferiore a 6 mesi.

Assenze più lunghe possono essere autorizzate in caso di esecuzione di interventi di recupero o in caso di altre gravi ragioni familiari o professionali.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa e il beneficiario deve presentare un'apposita richiesta.

Se viene accertato che il beneficiario dell'agevolazione edilizia ha reso ai fini dell'ammissione all'agevolazione edilizia indicazioni incomplete e rilevanti ai fini dell'entità dell'agevolazione, il Direttore della Ripartizione provinciale Edilizia abitativa, purché non si rientri nella fattispecie di cui alla lettera a), determina l'importo del quale il contributo debba essere ridotto. Questo importo viene aumentato degli interessi legali con decorrenza dal giorno in cui è iniziata l'erogazione dell'agevolazione edilizia. È inoltre da corrispondere una sanzione amministrativa pari al 5 per cento dell'importo da restituire.

Se viene accertato che il beneficiario dell'agevolazione edilizia

- a) ha locato parzialmente ovvero ceduto in uso a terzi l'abitazione a qualsiasi titolo, anche gratuito, senza l'autorizzazione della Provincia o a persone non aventi i requisiti richiesti dalla legge,
- b) ha trasformato l'abitazione popolare in abitazione economica nei primi cinque anni dal trasferimento di residenza,
- d) non ha adempiuto ad eventuali ulteriori condizioni connesse con l'ammissione all'agevolazione edilizia,

il Direttore della Ripartizione provinciale Edilizia abitativa diffida il beneficiario dell'agevolazione edilizia alla restituzione in pristino entro un termine di sei mesi. Dalla data della commessa violazione fino alla restituzione in pristino è dovuto il pagamento di una sanzione amministrativa pari agli interessi legali del contributo. Qualora, decorso il termine di sei mesi, non vi sia stata la restituzione in pristino, il Direttore della Ripartizione provinciale Edilizia abitativa dispone la revoca dell'agevolazione.

Qualora l'abitazione, senza previa autorizzazione, sia stata locata o comunque data in uso a qualsiasi titolo, anche gratuito, a persone in possesso dei requisiti per ottenere le autorizzazioni di cui agli articoli

62 e 63, la relativa autorizzazione può essere rilasciata in sanatoria. L'autorizzazione in sanatoria è rilasciata, previa corresponsione di una sanzione amministrativa pari a 500,00 Euro.

16.12.2020