

Foglio informativo per il recupero convenzionato di abitazioni

Cosa è il recupero convenzionato?

Proprietari di abitazioni da risanare possono richiedere un contributo a fondo perduto per il recupero di queste abitazioni.

Ci sono diverse possibilità di richiesta del contributo:

- 1) I proprietari o usufruttuari di abitazioni da risanare possono richiedere un contributo a fondo perduto per il recupero di abitazioni, se queste verranno usate come "prima casa" dal/la **proprietario/a stesso/a** oppure dai suoi **parenti in linea retta** (genitori, nonni, figli o nipoti). Chi occupa le abitazioni deve avere determinati requisiti, che verranno descritti più avanti.
- 2) I proprietari di abitazioni da risanare, che verranno date in **locazione** al canone provinciale, possono richiedere lo stesso tipo di contributo. I locatari dovranno avere determinati requisiti, che verranno descritti più avanti.
- 3) Anche i proprietari di edifici da risanare, come **parrocchie o alloggi per comunità religiose**, possono ottenere un contributo a fondo perduto. I proprietari si dovranno impegnare, affinché per 20 anni non cambi la destinazione d'uso dell'edificio agevolato.
- 4) Anche i **comuni**, proprietari di abitazioni da risanare, possono ottenere questo tipo di agevolazione per il recupero di ogni abitazione agevolata.

I proprietari dovranno firmare un atto unilaterale d'obbligo e questa "convenzione" con una durata di vent'anni verrà annotata nel libro fondiario. Per questo motivo si parla di **recupero convenzionato, in pratica legato ad un contratto**.

I proprietari di alloggi "convenzionati" assumono tutti gli impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo e devono provvedere affinché le abitazioni vengano occupate, per la durata di 20 anni, da persone con i requisiti richiesti.

Quali interventi edilizi possono essere agevolati:

Il contributo può essere concesso solo per il recupero di abitazioni che sono state costruite almeno 25 anni fa e che negli ultimi 25 anni non sono stati risanate. La superficie abitabile non deve superare 160 m² calpestabili.

I seguenti interventi possono essere agevolati:

- Risanamento con manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Ristrutturazione edilizia compreso l'ampliamento di volume fino al 20%;
- Cambio di destinazione d'uso;
- Demolizione e ricostruzione, compreso l'ampliamento di volume fino al 20%;

I lavori di risanamento possono iniziare al più presto 30 giorni dopo la consegna della domanda di agevolazione.

A quanto ammonta il contributo e a quanto il canone provinciale?

Il contributo a fondo perduto è determinato in base al costo di costruzione convenzionale di un'abitazione di 120 m² di superficie convenzionale (contributo massimo assoluto) e non può superare il 30% della spesa riconosciuta ammissibile (preventivo x 30%), né il 20% del costo di costruzione convenzionale.

Da gennaio 2019 il costo di costruzione convenzionale per m² di superficie convenzionale è pari a 1.480,00 euro/m². Per 120 m² di superficie convenzionale il contributo è pari a 35.520,00 euro, che corrisponde al contributo massimo possibile per ogni abitazione.

Per le maggiori spese dovute all'osservanza di vincoli imposti ai sensi delle norme per la tutela e la conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare, nonché di quelle sulla tutela del paesaggio e del carattere ambientale della zona, l'importo del contributo può essere aumentato fino al 50%.

Dove e quando si deve consegnare la domanda di agevolazione e quali documenti sono necessari?

La domanda può essere consegnata direttamente agli sportelli della ripartizione all'edilizia abitativa al primo piano del palazzo provinciale 12 in via Canonico Michael Gamper n. 1 a Bolzano o nelle sedi distaccate della ripartizione a Merano, Silandro, Bressanone o Brunico. Può essere inviata anche per posta o per e-mail.

Indirizzo: Ripartizione all'edilizia abitativa
palazzo provinciale 12
via Canonico Michael Gamper n. 1
39100 Bolzano

Orario d'apertura a Bolzano: lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle 9.00 alle 12.00
giovedì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.30

Documenti necessari:

1. La domanda compilata con marca da bollo da 16,00 euro;
2. Copia della carta d'identità delle persone che hanno firmato la domanda;
3. Copia del contratto di donazione o di acquisto con relativa domanda tavolare (solo nel qual caso la proprietà non sia ancora stata intavolata);
4. Copia della concessione edilizia, della dichiarazione ai sensi dell'articolo 98 della legge provinciale n. 13/97 oppure dell'autorizzazione edilizia;
5. Progetto completo approvato (originale);
6. Calcolo della cubatura per l'esistente e per l'ampliamento/la nuova costruzione, se è previsto un'aumento di cubatura (originale);
7. Relazione tecnica relativa ai lavori previsti (originale);
8. Dichiarazione del progettista sullo stato di conservazione e manutenzione con foto (originale);
9. Preventivo die spesa dettagliato oppure sommario in caso di demolizione e ricostruzione (timbrato dal progettista);
10. Tabella millesimale in caso di suddivisione della proprietà in millesimi (timbrata dal progettista);

I documenti possono essere inoltrati anche in forma digitale.

I documenti già in possesso di una pubblica amministrazione possono essere richiesti d'ufficio ai sensi dell'articolo 15 della legge del 12 novembre 2011, n. 183.

Termine d'ultimazione dei lavori e di occupazione dell'abitazione:

L'abitazione agevolata deve essere ultimata e abitata dalle persone abilitate entro tre anni dalla data di ammissione all'agevolazione. Entro questo termine i componenti delle famiglie che intendono occupare l'abitazione devono trasferire la propria residenza anagrafica nell'abitazione.

Su richiesta motivata del proprietario, l'assessore all'edilizia abitativa agevolata può prorogare di un anno questo termine. Ulteriori proroghe possono essere concesse solo per cause che ritardano l'esecuzione dei lavori e non dipendono dalla volontà del proprietario.

Requisiti necessari per l'occupazione di un'abitazione agevolata:

Le persone che abiteranno nell'abitazione dovranno avere determinati requisiti **al momento dell'occupazione** della stessa.

Per ottenere il pagamento del contributo o per la restituzione della fideiussione bancaria, chi ha presentato la domanda di agevolazione dovrà presentare anche i documenti che dimostrano il possesso dei requisiti di chi abiterà nell'abitazione.

Di conseguenza dovrà essere considerata la condizione economica del nucleo familiare degli ultimi due anni prima dell'occupazione dell'abitazione e non al momento della presentazione della richiesta di agevolazione.

In base alle indicazioni sul modulo compilato di domanda di agevolazione, **al momento dell'occupazione** saranno controllati i seguenti requisiti delle persone che andranno ad occupare l'abitazione:

1) Proprietari o usufruttuari, che intendono occupare l'abitazione agevolata devono avere i seguenti requisiti:

1. Il/la proprietario/a e il suo coniuge/convivente more uxorio non possono essere proprietari di altre abitazioni adeguate alle esigenze della loro famiglia in un altro edificio diverso da quello oggetto dell'agevolazione;
2. Il reddito familiare del/la proprietario/a non può superare la **quarta fascia di reddito**.

Ai fini del rilevamento delle condizioni economiche del nucleo familiare dovranno essere rese le dichiarazioni unificate di reddito e patrimonio (**DURP**) del/la proprietario/a e dei suoi familiari **dei due anni antecedenti la data di occupazione dell'abitazione**.

- 2) Parenti in linea retta, che intendono occupare l'abitazione agevolata devono avere i seguenti requisiti** (requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie):
1. Devono avere da almeno cinque anni la propria residenza o il posto di lavoro nella provincia;
 2. Non possono essere proprietari, usufruttuari o titolari del diritto di abitazione di un'abitazione adeguata al fabbisogno della loro famiglia e facilmente raggiungibile, o avere ceduto negli ultimi cinque anni prima dell'occupazione il diritto di proprietà, di abitazione o l'usufrutto o di una tale abitazione; lo stesso vale per il coniuge non separato e per il convivente more uxorio;
 3. Non possono essere componenti di una famiglia che è stata ammessa ad un contributo pubblico per la costruzione, l'acquisto o il recupero di un'abitazione, salvo in caso di costituzione nuova famiglia;
 4. Il loro reddito familiare non può superare la **quarta fascia di reddito**;
Ai fini del rilevamento delle condizioni economiche del nucleo familiare dovranno essere rese le dichiarazioni unificate di reddito e patrimonio (**DURP**) del/la parente in linea retta e dei suoi familiari **dei due anni antecedenti la data di occupazione dell'abitazione**.
- 3) Locatari, che intendono occupare l'abitazione agevolata devono avere i seguenti requisiti:**
I locatari devono avere i requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie (vedi sopra).
- 4) Abitanti di edifici parrocchiali o edifici destinati ad abitazioni per comunità religiose:**
Con la convenzione i proprietari assumono anche la responsabilità sull'occupazione regolare delle abitazioni.
- 5) Abitanti di abitazioni di proprietà dei comuni:**
Il/la sindaco/a del comune si assume la responsabilità per l'occupazione regolare delle abitazioni.

Pagamento del contributo:

Il **pagamento anticipato** del contributo avviene dopo l'approvazione della domanda e in attesa della fine dei lavori e dell'occupazione dell'abitazione. L'intero contributo può essere pagato in anticipo, se richiesto con i seguenti documenti:

1. Fideiussione bancaria pari all'importo del contributo concesso maggiorato del 30%;
2. Dichiarazione del direttore/della direttrice dei lavori, che certifica che sono stati eseguiti metà dei lavori di ristrutturazione, oppure in caso di demolizione e ricostruzione la fine lavori del grezzo;
3. Richiesta per il pagamento anticipato;
4. Comunicazione del conto corrente;

La documentazione può essere consegnata direttamente agli sportelli della ripartizione all'edilizia abitativa al primo piano del palazzo provinciale 12 in via Canonico Michael Gamper n. 1 a Bolzano o nelle sedi distaccate della ripartizione. Può essere inviata anche per posta o per e-mail.

La garanzia bancaria potrà essere restituita/il pagamento verrà effettuato dopo la fine dei lavori, se richiesto con i seguenti documenti:

1. Dichiarazione del direttore/della direttrice dei lavori, che certifica che i lavori di ristrutturazione sono terminati;
2. Elenco fatture per un importo, Iva esclusa, almeno pari a quello del contributo approvato;
3. Il progetto di variante con concessione edilizia, se ne è stato redatto uno;
4. Copia del certificato di abitabilità;
5. Dichiarazione sostitutiva per l'occupazione dell'abitazione;
L'abitazione deve essere occupata effettivamente e stabilmente dal/la richiedente stesso/a, dai suoi parenti in linea retta o dai locatari e queste persone devono aver trasferito la residenza anagrafica nell'abitazione agevolata.
La dichiarazione deve essere compilata dall'occupante/dalla occupante dell'abitazione allegando copia di un documento valido; Per le abitazioni date in locazione deve essere allegato anche il contratto di locazione registrato;
6. Copia registrata dell'atto unilaterale d'obbligo con rispettivo decreto tavolare per l'avvenuta annotazione del vincolo ventennale nel libro fondiario; La firma dell'atto unilaterale d'obbligo può essere autenticata davanti ad un notaio oppure davanti al direttore di ripartizione all'edilizia abitativa;
7. Comunicazione del conto corrente;

La documentazione può essere consegnata direttamente alla ripartizione all'edilizia abitativa al primo piano del palazzo provinciale 12, ufficio 150, in via Canonico Michael Gamper n. 1 a Bolzano o nelle sedi distaccate della ripartizione. Può essere inviata anche per posta o per e-mail.

Che cosa è ammesso durante il vincolo ventennale?

1) Alloggi per uso proprio o per parenti in linea retta:

- Il/La proprietario/a s'impegna affinché le abitazioni agevolate per l'intera durata del vincolo siano effettivamente occupate da persone aventi i requisiti per il loro fabbisogno abitativo primario.
- La ri-occupazione dell'abitazione da parte di persone con i rispettivi requisiti deve avvenire entro 6 mesi.
- Quando l'abitazione si rende libera nel primo decennio della durata del vincolo, essa può essere occupata dal proprietario stesso o da parenti in linea retta con i rispettivi requisiti per l'occupazione. Se ciò non è possibile, l'abitazione dovrà essere data in locazione all'IPES o ad un locatario indicato dal comune di competenza. Se l'IPES non prende in locazione l'abitazione e il comune non indica nessuna persona, l'abitazione può essere data in locazione a persone che hanno i requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie della provincia.
- Nel primo decennio della durata del vincolo l'abitazione può essere venduta o trasferita di proprietà esclusivamente a parenti in linea retta del/la richiedente.
- Nel secondo decennio della durata del vincolo l'abitazione può essere locata a persone che hanno i requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie della provincia, previa autorizzazione del direttore di ripartizione all'edilizia abitativa.
- Ogni cambiamento relativo all'occupazione o al trasferimento della proprietà dell'abitazione che avviene durante i vent'anni del vincolo, deve essere comunicato all'ufficio tecnico per l'edilizia agevolata.

2) Alloggi dati in locazione:

- Il/La proprietario/a si impegna affinché le abitazioni agevolate vengano locate effettivamente a persone aventi i requisiti per l'intera durata del vincolo al canone provinciale.
- Se un'abitazione dovesse rendersi libera, la ri-occupazione da parte di persone con i rispettivi requisiti deve avvenire entro 6 mesi.
- Ogni cambiamento relativo all'occupazione dell'abitazione che avviene durante i vent'anni del vincolo, deve essere comunicato all'ufficio tecnico per l'edilizia agevolata.
- Le abitazioni non possono essere vendute per la durata dei vent'anni del vincolo.

Il/La proprietario/a può rinunciare all'agevolazione in ogni momento della durata del vincolo. Per cancellare il vincolo ventennale e gli obblighi connessi ad esso, nel primo decennio del vincolo deve essere restituito l'intero importo del contributo; nel secondo decennio invece deve essere restituito per ogni anno che manca al compimento dei venti anni, un decimo del contributo.

La documentazione può essere consegnata direttamente alla ripartizione all'edilizia abitativa al primo piano del palazzo provinciale 12, ufficio 103, in via Canonico Michael Gamper n. 1 a Bolzano o nelle sedi distaccate della ripartizione. Può essere inviata anche per posta o e-mail.