

Ministero dei Lavori Pubblici
Decreto ministeriale 5 agosto 1994 art 1

Gazzetta Ufficiale Numero 194 del 20 agosto 1994

Criteria e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata

ARTICOLO 1

1. [Art. 8](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179. - 1.1. Il limite massimo di reddito per la conduzione in locazione o per l'assegnazione in godimento di alloggi realizzati o recuperati o, nel caso di enti, privati e società, acquistati da questi ultimi per i propri dipendenti ai sensi dell'[art. 8](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è pari a quello in vigore ai sensi dell'[art. 20](#), primo comma, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

1.2. Ai fini della individuazione e determinazione del reddito dei conduttori o degli assegnatari valgono le disposizioni previste dall'[art. 20](#), terzo comma, e dall'[art. 21](#) della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

1.3. Il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, determinati in base al piano finanziario di cui all'[art. 8](#), comma 3, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non possono risultare superiori al 4,5 per cento del prezzo di cessione stabilito in convenzione.

1.4. Il contributo in unica soluzione concedibile agli operatori individuati dall'[art. 7](#), comma 1, e dall'[art. 8](#), comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è stabilito nella misura del 20 per cento del costo convenzionale dell'alloggio per gli interventi di nuova costruzione e nella misura del 25 per cento del costo convenzionale degli interventi di recupero per gli alloggi recuperati. I soggetti operatori, che si obbligano a destinare permanentemente gli alloggi alla locazione o all'assegnazione in godimento a soggetti con reddito non superiore a 35 milioni di lire, possono beneficiare del contributo stabilito nella misura del 30 per cento del costo convenzionale e di una anticipazione pari al 30 per cento dello stesso costo per gli alloggi di nuova costruzione. Per gli alloggi recuperati tali aliquote sono elevate al 35 per cento. La somma concessa a titolo di anticipazione, rivalutata in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, verificato dal primo gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione dell'anticipazione 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 15 annualità costanti posticipate.

1.5. Per gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, in relazione alla natura dei finanziamenti utilizzati ed in attuazione della esplicita indicazione contenuta nel comma 3 dello stesso articolo, i destinatari delle abitazioni realizzate o recuperate possono essere esclusivamente lavoratori dipendenti che abbiano versato, per il periodo minimo di un mese, i contributi previsti dal primo comma, lettera b), dell'art. 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60. Tale vincolo, da indicare in convenzione, deve essere rispettato sia nella scelta dei conduttori e degli assegnatari in godimento che nella individuazione degli acquirenti o degli assegnatari in proprietà delle abitazioni realizzate o recuperate, trascorsi i primi otto anni di destinazione obbligatoria alla locazione e per l'intera durata della convenzione comunale.

1.6. Le disposizioni relative alla determinazione del contributo di cui all'[art. 8](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179, si applicano anche agli interventi disciplinati dall'[art. 18](#), terzo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, nel caso in cui detti interventi siano previsti dalla regione in attuazione del Programma quadriennale 1992-95 e rispettino totalmente le condizioni previste dall'[art. 8](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

ARTICOLO 2

I limiti massimi di reddito dei soggetti destinatari degli alloggi realizzati o recuperati o, nel caso di enti, privati e società, acquistati da questi ultimi per i propri dipendenti ai sensi dell'[art. 9](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179, sono quelli in vigore ai sensi dell'[art. 20](#), primo comma, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2.2. Ai fini della individuazione e determinazione del reddito dei conduttori o degli assegnatari valgono le disposizioni previste dall'[art. 20](#) , terzo comma, e dall'[art. 21](#) della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

2.3. Il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, determinati in base al piano finanziario di cui all'[art. 8](#) , comma 3, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non possono risultare superiori al 4,5 per cento del prezzo di cessione stabilito in convenzione o al 3,5 per cento dello stesso valore, nel caso in cui il reddito del conduttore o dell'assegnatario, individuato e determinato secondo le disposizioni richiamate al punto 2.2., risulti rispettivamente inferiore o uguale a 50 milioni e a 30 milioni di lire. Tale misura è ridotta al 3 per cento nel caso in cui il reddito risulti inferiore o uguale a 25 milioni di lire.

2.4. Il contributo in unica soluzione concedibile agli operatori individuati dall'[art. 7](#) , comma 1, e dall'[art. 8](#) , comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è stabilito nella misura del 25 per cento del costo convenzionale nel caso di alloggi di nuova costruzione e nella misura del 30 per cento nel caso di alloggi recuperati destinati a soggetti aventi redditi inferiori o uguali a 25 milioni di lire. Tali misure sono ridotte rispettivamente al 20 per cento e al 25 per cento nel caso di redditi inferiori o uguali a 30 milioni di lire e al 10 per cento e al 15 per cento nel caso di redditi inferiori o uguali a 50 milioni di lire.

2.5. Al fine di disciplinare il rapporto contrattuale che definisce i diritti e gli obblighi da indicare nelle convenzioni comunali, il segretariato generale provvede alla emanazione di un apposito regolamento.

ARTICOLO 3

Fermi restando i limiti massimi di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata in vigore ai sensi dell'[art. 20](#) , primo comma, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, i contributi in unica soluzione concedibili ai soggetti operatori individuati dall'[art. 7](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179, sono stabiliti nella misura del 30 per cento del costo convenzionale per gli alloggi di nuova costruzione e nella misura del 35 per cento del valore di riferimento degli alloggi recuperati per acquirenti o assegnatari con reddito inferiore o uguale a 25 milioni. Tali misure sono rispettivamente ridotte al 20 per cento e al 25 per cento per acquirenti o assegnatari con reddito inferiore o uguale a 30 milioni e al 10 per cento e al 15 per cento per acquirenti o assegnatari con reddito inferiore o uguale a 50 milioni. Detti contributi si intendono provvisoriamente erogati agli operatori in quanto devono essere dagli stessi integralmente trasferiti ai destinatari finali degli alloggi.

3.2 Il valore di riferimento degli alloggi recuperati, di cui al punto 3.1., non può risultare superiore al limite massimo di costo del recupero di edifici da acquisire, stabilito dalla regione ai sensi del decreto sui limiti massimi di costo dell'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

3.3. Le misure del contributo, definite al punto 3.1., sostituiscono quelle già previste, ai sensi dell'[art. 18](#) , primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, per i privati che intendano costruire la propria abitazione. Restano esclusi dall'ambito di applicazione dei presenti punti 3. i contributi in conto capitale di cui all'art. 2, decimo comma, della legge 25 marzo 1982, n. 94, per la cui determinazione continua ad applicarsi la disciplina prevista da tale comma.

ARTICOLO 4

Il contributo in unica soluzione concedibile ai sensi dell'[art. 12](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è pari, per ciascuna abitazione, al 20 per cento del costo convenzionale desumibile dal quadro tecnico-economico dell'intervento, nel caso in cui la stessa venga destinata a residenza principale o ceduta in locazione ad uso abitativo primario. Al fine di incentivare la realizzazione di tali interventi, tale contributo può essere concesso anche ai proprietari di locali con destinazione non residenziale, purché la superficie di questi ultimi non superi il 30 per cento della superficie complessiva dell'immobile.

4.2. Si prescinde dal possesso del requisito del reddito, di cui all'[art. 20](#) della legge 5 agosto 1978, n. 457, per i proprietari degli immobili interessati dagli interventi realizzati ai sensi dell'[art. 12](#) della legge 17 febbraio 1992, n. 179,

fermi restando gli altri requisiti in vigore per gli interventi di edilizia agevolata. Per i proprietari di più unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato, si prescinde dal requisito della impossidenza, nello stesso comune, di altra abitazione, di cui all'[art. 8](#), terzo comma, del decreto legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito con modificazioni, dalla legge 1° novembre 1965, n. 1179, purché tutte le abitazioni, con la sola eccezione di quella direttamente utilizzata, siano convenzionate con il comune per la loro locazione.

4.3. Qualora l'alloggio venga destinato alla locazione o assegnato in godimento ai sensi dell'[art. 8](#) della legge n. 179/1992, il contributo in unica soluzione concedibile, previsto al punto 4.1., è pari al 30 per cento.

ARTICOLO 5

Al fine della programmazione degli interventi di edilizia agevolata le regioni possono fare riferimento:

- a) per quanto concerne la misura percentuale del contributo, all'aliquota media spettante agli operatori in base alla distribuzione per tipologia di intervento e per fasce di reddito prevedibile anche in base all'attuazione dei programmi precedenti;
- b) per quanto concerne il costo convenzionale degli alloggi, ai costi massimi ammissibili, applicati a tipologie abitative, da considerarsi rappresentative regionalmente;
- c) per quanto concerne la variabile inflazionistica, alla previsione di una riserva da utilizzare per far fronte all'andamento prevedibile dei costi di costruzione.

5.2. Al fine della determinazione, in via provvisoria, del valore dei contributi da erogare le regioni possono far riferimento alla percentuale minima, se la differenziazione del contributo riguarda la natura dell'intervento o alla percentuale media, se la differenziazione riguarda il reddito dei destinatari finali.

5.3. L'erogazione del contributo in unica soluzione viene effettuata, in due rate di uguale importo, nella misura complessiva del 70 per cento del valore indicato nel decreto di concessione provvisorio del contributo nel corso di realizzazione dell'intervento. Il saldo o il recupero della differenza fra il valore del contributo definitivamente accertato e l'importo erogato nel corso della realizzazione dell'intervento sono effettuati immediatamente dopo la emissione del decreto definitivo di concessione del contributo, con il quale sono accertati i requisiti soggettivi e il rispetto dei requisiti oggettivi.

ARTICOLO 6

L'applicazione delle disposizioni previste all'art. 6 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, agli interventi di edilizia agevolata, finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, [n. 457](#), è consentita nei casi in cui non sia stato ancora emesso il decreto di concessione del contributo all'istituto mutuante o nei casi in cui, pur essendo stato emesso il decreto, non siano stati ancora erogati contributi all'istituto e lo stesso comunichi alla regione la propria disponibilità a rinunciare al contributo, consentendo alla medesima regione di annullare il provvedimento emesso.

6.2. Nei casi descritti al precedente punto, l'operatore potrà richiedere alla regione la diretta concessione del contributo in 15 annualità di importo costante, oltre a non più di tre annualità utilizzabili nella fase di preammortamento, purché lo stesso abbia contratto mutui edilizi, fondiari o ipotecari destinati alla realizzazione dell'intervento, come espressamente richiesto dall'art. 6, comma 8, della legge n. 179/1992.

6.3. Il valore delle annualità costanti di cui al punto precedente si determina nel seguente modo:

- a) si calcola il contributo in unica soluzione come valore attuale dei contributi decrescenti erogabili, ai sensi della legge 5 agosto 1978, [n.457](#), su un mutuo di durata quindicennale di importo pari a quello ammesso a contributo. Il tasso di

attualizzazione è pari al costo della provvista in vigore al momento del decreto regionale di concessione provvisoria del contributo;

b) si determina il valore dell'annualità costante nell'importo della rata costante di ammortamento quindicennale di un capitale pari al contributo in unica soluzione in precedenza calcolato. Il tasso di interesse da utilizzare è quello impiegato per la determinazione del valore attuale.

6.4. La eventuale concessione del contributo in unica soluzione è subordinata alla disponibilità, da parte della regione, delle necessarie risorse finanziarie, ferma restando l'entità annuale complessiva del limite di impegno autorizzato a carico dello Stato e tenendo conto delle annualità pregresse utilizzate, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge n. 179/1992, per il finanziamento del programma quadriennale 1992-1995. Il Segretariato generale del C.E.R., su richiesta delle regioni, in sede di attuazione di quanto previsto al punto 10 della delibera CIPE 21 dicembre 1993, modificata in data 16 marzo 1994, propone al C.E.R. l'ammontare dei limiti di impegno destinabili alla concessione dei contributi in unica soluzione.

6.5. Nel caso in cui i contributi siano erogati in annualità costanti e qualora l'operatore documenti l'avvenuta contrazione di uno o più mutui edilizi, fondiari o ipotecari destinati al finanziamento dell'intervento, la regione, al termine di ciascun anno compreso fra la data di emissione del decreto provvisorio di concessione e la data di emissione del decreto definitivo di concessione ed entro un periodo massimo di 36 mesi a decorrere dalla prima erogazione del mutuo, determina i contributi da riconoscere per la fase di preammortamento. Il contributo annuale da erogare agli operatori in fase di preammortamento è determinato come quota percentuale del valore degli interessi calcolati sull'importo del contributo concedibile in unica soluzione applicando un tasso pari al costo della provvista in vigore al momento del decreto di concessione provvisoria del contributo. La quota percentuale, da definire ciascun anno per la valutazione del contributo di preammortamento, rappresenta l'incidenza dell'esposizione dell'operatore nei confronti dell'istituto di credito mutuante, ed è calcolata come sommatoria degli stati di avanzamento di erogazione del mutuo, espressi in percentuale dell'importo complessivo del mutuo e moltiplicati per le rispettive frazioni di anno".

Allegato 1

Art. 8 legge 17 febbraio 1992, n. 179

Art. 9 legge 4 dicembre 1993, n. 493

Massimali di reddito dei conduttori e degli assegnatari in godimento (in milioni di lire) = 50

Valore massimo del canone o del corrispettivo annui (in % del prezzo di cessione) = 4,5

Contributo in unica soluzione (in % del costo convenzionale)

- locazione a termine

- - nuova costruzione = 20

- - recupero = 25

Contributo in unica soluzione (in % del costo convenzionale)

- locazione permanente a soggetti con reddito inferiore a 35 milioni di lire

- - nuova costruzione = 30 (+30)*

- - recupero = 35 (+35)*

* Tra parentesi l'ulteriore agevolazione consistente in una anticipazione, pari al 30% o al 35% del costo convenzionale, da restituire, rivalutata, in 15 annualità a partire dal 31° anno.

Art. 9 legge 17 febbraio 1992, n. 179

Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 25

Valore massimo del canone o del corrispettivo annui (in % del prezzo di cessione) = 3

Contributo in unica soluzione all'operatore (in % del costo convenzionale)

- nuova costruzione = 25

- recupero = 30

Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 30

Valore massimo del canone o del corrispettivo annui (in % del prezzo di cessione) = 3,5

Contributo in unica soluzione all'operatore (in % del costo convenzionale)

- nuova costruzione = 20

- recupero = 25

Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 50

Valore massimo del canone o del corrispettivo annui (in % del prezzo di cessione) = 4,5

Contributo in unica soluzione all'operatore (in % del costo convenzionale)

- nuova costruzione = 10

- recupero = 15

Alloggi destinati alla vendita o all'assegnazione in proprietà e contributi individuali ai sensi dell'art. 18,
1° comma, legge 5 agosto 1978, n. 457

Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 25 Contributo in unica soluzione all'operatore - alloggi di nuova costruzione (in % del costo convenzionale) = 30 - alloggi recuperati (in % del valore di riferimento) = 35
Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 30 Contributo in unica soluzione all'operatore - alloggi di nuova costruzione (in % del costo convenzionale) = 20 - alloggi recuperati (in % del valore di riferimento) = 25

Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire) = 50 Contributo in unica soluzione all'operatore - alloggi di nuova costruzione (in % del costo convenzionale) = 10 - alloggi recuperati (in % del valore di riferimento) = 15

Art. 12 legge 17 febbraio 1992, n. 179		
Massimali di reddito dei destinatari degli alloggi (in milioni di lire)	Valore massimo del canone o del corrispettivo annui (in % del prezzo di cessione)	Contributo in unica soluzione all'operatore (in % del costo convenzionale)
Abitazione destinata a residenza principale del proprietario e locali ad uso non residenziale:		
nessun massimale	----	20
Abitazione destinata alla locazione: nessun massimale	come da legislazione vigente	20
Abitazione destinata alla locazione ai sensi dell'art. 8 legge 17 febbraio 1992, n. 179		
50	4,5	30