

Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

OGGETTO n. 916

Criteria e procedure per la trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale. (Proposta della Giunta regionale in data 10 gennaio 2011, n. 9). (Prot. n. 4044 del 08/02/2011)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1) Aimi Enrico	25) Mandini Sandro
2) Alessandrini Tiziano	26) Manfredini Mauro
3) Barbati Liana	27) Marani Paola
4) Bartolini Luca	28) Mazzotti Mario
5) Bazzoni Gianguido	29) Meo Gabriella
6) Bernardini Manes	30) Monari Marco
7) Bignami Galeazzo	31) Montanari Roberto
8) Bonaccini Stefano	32) Montani Daniela
9) Carini Marco	33) Mori Roberta
10) Casadei Thomas	34) Moriconi Rita
11) Cavalli Stefano	35) Mumolo Antonio
12) Cevenini Maurizio	36) Naldi Gian Guido
13) Corradi Roberto	37) Noè Silvia
14) Costi Palma	38) Pagani Giuseppe Eugenio
15) Defranceschi Andrea	39) Pariani Anna
16) Donini Monica	40) Piva Roberto
17) Favia Giovanni	41) Pollastri Andrea
18) Ferrari Gabriele	42) Richetti Matteo
19) Fiammenghi Valdimiro	43) Riva Matteo
20) Filippi Fabio	44) Sconciaforni Roberto
21) Garbi Roberto	45) Vecchi Alberto
22) Grillini Franco	46) Vecchi Luciano
23) Leoni Andrea	47) Villani Luigi Giuseppe
24) Malaguti Mauro	48) Zoffoli Damiano

E' computato come presente ai soli fini del numero legale, ai sensi dell'art. 65, comma 2 del Regolamento interno, il presidente della Giunta Errani, assente per motivi istituzionali.

Ha comunicato di non poter partecipare alla seduta il consigliere Lombardi.

Presiede il presidente dell'Assemblea legislativa *Matteo Richetti*.

Segretari: *Maurizio Cevenini e Roberto Corradi*.

Progr. n. 35

Oggetto n. 916: Criteri e procedure per la trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale.
(Proposta della Giunta regionale in data 10 gennaio 2011, n. 9)

Prot. n. 4044 dell'8 febbraio 2011

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 9 del 10 gennaio 2011, recante ad oggetto "Proposta all'Assemblea legislativa. Criteri e procedure per la trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale.";

Preso atto del favorevole parere espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. n. 1755 in data 20 gennaio 2011;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

- di approvare le proposte contenute nella deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 9 del 10 gennaio 2011, sopra citata e qui allegata quale parte integrante e sostanziale;
- di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

* * * *

GR/dn

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Questo giorno Lunedì 10 **del mese di** Gennaio
dell' anno 2011 **si è riunita nella residenza di** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Errani Vasco	Presidente
2) Saliera Simonetta	Vicepresidente
3) Bianchi Patrizio	Assessore
4) Bortolazzi Donatella	Assessore
5) Freda Sabrina	Assessore
6) Gazzolo Paola	Assessore
7) Lusenti Carlo	Assessore
8) Marzocchi Teresa	Assessore
9) Melucci Maurizio	Assessore
10) Mezzetti Massimo	Assessore
11) Muzzarelli Gian Carlo	Assessore
12) Peri Alfredo	Assessore
13) Rabboni Tiberio	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore Muzzarelli Gian Carlo

Oggetto: PROPOSTA ALL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA. CRITERI E PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVISA REALIZZATI CON CONTRIBUTO PUBBLICO IN ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVIDUALE.

Cod.documento GPG/2011/25

Num. Reg. Proposta: GPG/2011/25

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179, "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" che, all'art. 18, introduceva la possibilità per le cooperative a proprietà indivisa che avessero usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data della sua entrata in vigore, di cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci già assegnatari;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli enti locali in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59", che, all'art. 60, tra le funzioni conferite alle regioni e agli enti locali in materia di edilizia residenziale pubblica, prevede quella di poter determinare le linee guida di intervento, nonché quelle della gestione ed attuazione degli interventi e della definizione delle modalità di incentivazione;

Vista la L.R. 8 agosto 2001, n. 24, concernente "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", varata in attuazione delle disposizioni contenute nel Titolo III, Capo II, Sezione III, del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nella quale, tra le altre finalità che la Regione e gli Enti locali della Regione Emilia-Romagna devono perseguire, non v'è soltanto quella di rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali mediante l'ampliamento dell'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, ma v'è, altresì, quella di favorire l'acquisto della prima casa di abitazione;

Rilevato che la legislazione, in vari periodi temporali, ha trattato l'argomento della trasformazione delle cooperative a proprietà indivisa in cooperative a proprietà indi-

viduale proprio per favorire il trasferimento delle abitazioni realizzate con contributi pubblici in proprietà individuale ai soci che ne avevano ottenuto l'assegnazione in godimento permanente;

Ritenuto pertanto di consentire agli operatori proprietari degli alloggi di trasformare tutti o parte degli interventi realizzati con contributi pubblici previsti dalla Legge 179/92 e s.m., da provvedimenti entrati in vigore successivamente all'entrata in vigore della stessa Legge 179/92 e s.m. nonché da provvedimenti entrati in vigore prima della Legge 179/92 e s.m. ma i cui contributi siano stati concessi successivamente a tale data, purché siano trascorsi almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

Stabilito:

- di subordinare l'autorizzazione alla trasformazione da parte della Regione all'adesione del Comune nel quale è insediato l'intervento oggetto della richiesta dell'operatore;
- che il valore della cessione degli alloggi in proprietà non può essere superiore a quello risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti dalla convenzione comunale o dall'atto unilaterale d'obbligo; qualora la convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di trasformazione non preveda la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, essa deve essere opportunamente modificata e/o integrata, facendo riferimento al prezzo iniziale di cessione dell'alloggio previsto per gli interventi in proprietà stabilito dal bando regionale con il quale l'intervento oggetto di trasformazione fu finanziato oppure, nel caso di programmazioni che non prevedevano interventi per la proprietà, al prezzo iniziale di cessione degli alloggi previsto per interventi di edilizia convenzionata non agevolata realizzati nel comune in cui è localizzato l'intervento nel periodo in cui fu convenzionato l'intervento oggetto di trasformazione;

Valutato che tale trasformazione darebbe luogo, attraverso la restituzione di una quota parte del contributo assegnato, ad un recupero di risorse finanziarie da destinare alla realizzazione di altri alloggi sociali da concedere in locazione o godimento permanente;

Ritenuto di applicare i criteri e le modalità di cui all'allegato A, parte integrante del presente provvedimento,

per la trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente in interventi per la proprietà individuale;

Richiamate:

- la propria deliberazione n. 2416 del 29 dicembre 2008 recante "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007" e s.m.;
- le proprie deliberazioni n. 1057 del 24 luglio 2006, n. 1663 del 27 novembre 2006 e n. 1173 del 27 luglio 2009;

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore alle Attività produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde, edilizia, autorizzazione unica integrata

A voti unanimi e palesi
delibera

di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna:

- 1) di consentire, sulla base di quanto indicato in premessa, parte integrante e sostanziale del presente atto, agli operatori proprietari degli alloggi di trasformare da locazione o godimento permanente in proprietà individuale tutti o parte degli interventi realizzati con contributi pubblici previsti dalla Legge n. 179/92 e s.m., da provvedimenti entrati in vigore successivamente all'entrata in vigore della stessa Legge n. 179/92 e s.m. nonché da provvedimenti entrati in vigore prima della Legge n. 179/92 e s.m. ma i cui contributi siano stati concessi successivamente a tale data, purché siano trascorsi almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- 2) di subordinare l'autorizzazione alla trasformazione da parte della Regione all'adesione del Comune nel quale è insediato l'intervento oggetto della richiesta dell'operatore;

- 3) che l'assegnazione in proprietà di detti alloggi può aver luogo soltanto a favore dei soci già assegnatari in godimento o dei loro locatari;
- 4) che gli alloggi acquisiti in proprietà individuale dai soggetti ai quali erano stati assegnati in locazione/godimento permanente restano assoggettati ai vincoli previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata relativa agli interventi in proprietà e dalle convenzioni sottoscritte dai Comuni e dagli operatori o dagli atti unilaterali d'obbligo;
- 5) che il valore di cessione degli alloggi in proprietà non può essere superiore a quello risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti dalla convenzione comunale o dall'atto unilaterale d'obbligo; qualora la convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di trasformazione non preveda la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e/o la possibilità stessa di cessione degli alloggi, essa deve essere opportunamente modificata e/o integrata, facendo riferimento al prezzo iniziale di cessione dell'alloggio stabilito per gli interventi in proprietà previsto dal bando regionale con il quale l'intervento oggetto di trasformazione fu finanziato oppure, nel caso di programmazioni che non prevedevano interventi per la proprietà, al prezzo iniziale di cessione degli alloggi previsto dagli interventi di edilizia convenzionata non agevolata realizzati nel Comune in cui è localizzato l'intervento nel periodo in cui fu convenzionato l'intervento oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- 6) di prevedere che le risorse finanziarie derivanti dalla trasformazione degli interventi edilizi da proprietà indivisa a proprietà individuale vengano utilizzate, nell'ambito delle programmazioni regionali di edilizia residenziale sociale, per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare permanentemente alla locazione/godimento;
- 7) di approvare le procedure di trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente di cui all' Allegato "A", parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 8) di applicare quanto previsto ai precedenti punti 5) e 6) di questo atto anche alla trasformazione del titolo di godimento previsto dalla propria deliberazione n. 122 del 1 febbraio 2010;

- 9) di applicare le procedure e le condizioni qui previste anche alle richieste di trasformazioni non concluse alla data di approvazione di questo atto;
- 10) di autorizzare il dirigente competente a redigere la modulistica che gli operatori dovranno produrre per avvalersi di quanto previsto da questo atto nonché eventuali circolari esplicative;
- 11) di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

- - - - -

Allegato "A"

Criteri e modalità per la trasformazione di alloggi in locazione o godimento permanente in alloggi a proprietà individuale.

1. Ambito di applicazione

Possono essere oggetto di richiesta di trasformazione gli alloggi realizzati con contributi pubblici previsti dalla Legge n. 179/92 e s.m., da provvedimenti entrati in vigore successivamente all'entrata in vigore della stessa Legge n. 179/92 e s.m. nonché da provvedimenti entrati in vigore prima della Legge n. 179/92 e s.m. ma i cui contributi siano stati concessi successivamente a tale data, per i quali siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

La trasformazione degli alloggi da proprietà indivisa a proprietà individuale e la trasformazione degli alloggi destinati alla locazione permanente in alloggi a proprietà individuale deve riguardare l'intero intervento oggetto del finanziamento pubblico.

L'assegnazione in proprietà di detti alloggi può aver luogo soltanto a favore dei soci già assegnatari in godimento e dei soggetti già locatari.

La proposta di trasformazione con le eventuali conseguenti modifiche statutarie è, ove necessario, deliberata dal Consiglio di Amministrazione del soggetto operatore e sottoposta all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, convocata e costituita a norma di statuto.

2. Modalità di presentazione della domanda

Gli operatori interessati alla trasformazione del titolo di godimento degli interventi devono presentare alla Regione il piano di cessione degli alloggi con l'indicazione degli interventi interessati alla trasformazione, corredato del parere favorevole del Comune e la sua disponibilità all'eventuale modifica e/o integrazione della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di trasformazione.

Al fine del successivo rilascio di autorizzazione da parte della Regione alla trasformazione degli interventi di cui ai piani di cessione, l'operatore deve presentare domanda corredata della seguente documentazione:

- a) statuto societario, con sue eventuali modifiche e/o integrazioni, da cui risulti possibile la trasformazione degli interventi da proprietà indivisa a individuale e verbale dell'assemblea dei soci di approvazione delle eventuali modifiche statutarie e della proposta di trasformazione;
- b) convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di trasformazione con sue eventuali modifiche e/o integrazioni oppure deliberazione comunale di approvazione delle modifiche e/o integrazioni della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo;
- c) piano finanziario per la determinazione del valore di assegnazione in proprietà degli alloggi oggetto di trasformazione, approvato dal consiglio di amministrazione del soggetto operatore;
- d) elenco nominativo degli assegnatari o locatari occupanti gli alloggi interessati alla trasformazione al momento della domanda, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con il quale il legale rappresentante del soggetto operatore attesti il possesso dei requisiti soggettivi da parte degli stessi assegnatari o locatari, riferiti alla data di assegnazione in godimento permanente dell'alloggio o al bando interno, o del contratto di locazione permanente, con la specificazione del reddito alla stessa data di ognuno di essi;

3. Determinazione dell'ammontare del contributo da restituire

- a) Interventi realizzati con contributi in conto capitale e con anticipazione da restituire alla Regione

Gli operatori che procedono alla trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente in interventi a proprietà individuale realizzati con contributi in conto capitale e con anticipazione devono restituire alla Regione un ammontare pari alla somma:

- 1) dell'importo concesso a titolo di anticipazione, rivalutato in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati, verificato dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione dell'anticipazione sino alla scadenza del mese antecedente alla data di presentazione della domanda di autorizzazione alla trasformazione e aumentato degli interessi legali;

2) dalla somma delle differenze tra il contributo erogato per ogni singolo alloggio in ragione della sua destinazione alla locazione o godimento permanente e il contributo che sarebbe stato assegnato allo stesso alloggio sulla base del reddito del nucleo familiare assegnatario o locatario che lo avesse acquistato da subito. Tali differenze devono essere rivalutate degli interessi legali maturati tra le date di erogazione del contributo e la data di richiesta dell'autorizzazione alla Regione della cessione in proprietà.

b) Interventi realizzati con contributi in conto capitale

Gli operatori che procedono alla trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente in interventi a proprietà individuale realizzati con contributi in conto capitale devono restituire alla Regione un ammontare pari alla somma delle differenze tra il contributo erogato per ogni singolo alloggio in ragione della sua destinazione alla locazione o godimento permanente e il contributo che sarebbe stato assegnato allo stesso alloggio sulla base del reddito del nucleo familiare assegnatario o locatario che lo avesse acquistato da subito. Tali differenze devono essere rivalutate degli interessi legali maturati tra le date di erogazione del contributo e la data di richiesta dell'autorizzazione alla Regione della cessione in proprietà.

Nel caso di programmazioni che non prevedevano la realizzazione di interventi destinati alla proprietà, l'importo da restituire alla Regione è pari alla somma della differenza tra l'importo attribuito ad ogni singolo alloggio sulla base della sua destinazione alla locazione o godimento permanente e il valore di un buono casa di 18.000,00 euro, rivalutata degli interessi legali maturati tra le date di erogazione del contributo e la data di richiesta dell'autorizzazione alla Regione della cessione in proprietà. Quando ricorre questa situazione la procedura appena descritta si applica anche per la determinazione della somma di cui al precedente punto a)2).

Le somme determinate con i criteri di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere restituite dall'operatore alla Regione prima dell'atto di trasferimento della proprietà in capo agli assegnatari o locatari e, in ogni caso, non oltre sei mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione; in caso di mancata restituzione della somma entro tale termine, l'autorizzazione deve intendersi revocata.

c) Interventi realizzati con contributi in conto interessi

Le cooperative che procedono alla trasformazione degli interventi destinati alla locazione o godimento permanente in interventi a proprietà individuale, finanziati con i contributi in conto interessi, devono rimborsare alla Regione un importo pari alla somma: 1) della differenza tra i contributi erogati nella fase del preammortamento dei mutui alla cooperativa a proprietà indivisa e quelli che sarebbero stati erogati nella stessa fase per la proprietà individuale, rivalutata degli interessi legali; 2) della differenza tra i contributi erogati alla cooperativa a proprietà indivisa sino alla data di scadenza del semestre in cui è rilasciata l'autorizzazione alla trasformazione e quelli che, per lo stesso periodo di tempo, sarebbero stati erogati per la proprietà individuale sulla base dei redditi dei nuclei familiari assegnatari o locatari che avessero acquistato da subito gli alloggi, rivalutata degli interessi legali;

La somma così determinata deve essere restituita alla Regione prima dell'atto di trasferimento della proprietà in capo agli assegnatari e, in ogni caso, non oltre sei mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione. Qualora la cooperativa non provveda alla restituzione della somma entro il predetto termine l'autorizzazione deve intendersi revocata e, in ogni caso, a partire dal 1° giorno del semestre successivo a quello in cui è stata rilasciata l'autorizzazione alla trasformazione, il tasso di interesse agevolato sarà quello previsto per le cooperative a proprietà individuale.

Per gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) i requisiti soggettivi degli assegnatari e dei locatari restano quelli accertati alla data dell'assegnazione in godimento o del bando interno oppure del contratto di locazione dell'alloggio ed essi vanno attestati dal legale rappresentante del soggetto operatore con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Enrico Cocchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008, parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2011/25

data 07/01/2011

IN FEDE

Enrico Cocchi

omissis

L'assessore Segretario: Muzzarelli Gian Carlo

Il Responsabile del Servizio
Segreteria e AA.GG. della Giunta
Affari Generali della Presidenza
Pari Opportunita'

IL PRESIDENTE

f.to *Matteo Richetti*

I SEGRETARI

f.to *Maurizio Cevenini - Roberto Corradi*

8 febbraio 2011

È copia conforme all'originale.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO AD INTERIM

(Anna Voltan)

A. Voltan

