Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

OGGETTO n. 3486

Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinata alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici (Proposta della Giunta regionale in data 31 ottobre 2016, n. 1749).

(*Prot. DOC/2017/22 del 18/01/2017*)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1)	AIMI Enrico	23)	PICCININI Silvia
2)	BAGNARI Mirco	24)	POLI Roberto
3)	BARGI Stefano	25)	POMPIGNOLI Massimiliano
4)	BESSI Gianni	26)	PRODI Silvia
5)	BIGNAMI Galeazzo	27)	PRUCCOLI Giorgio
6)	BOSCHINI Giuseppe	28)	RAINIERI Fabio
7)	CALIANDRO Stefano	29)	RANCAN Matteo
8)	CAMPEDELLI Enrico	30)	RAVAIOLI Valentina
9)	CARDINALI Alessandro	31)	RONTINI Manuela
10)	DELMONTE Gabriele	32)	ROSSI Andrea, *sottosegretario alla Presidenza*
11)	FABBRI Alan	33)	ROSSI Nadia
12)	FOTI Tommaso	34)	SABATTINI Luca
13)	IOTTI Massimo	35)	SALIERA Simonetta
14)	LIVERANI Andrea	36)	SASSI Gian Luca
15)	LORI Barbara	37)	SENSOLI Raffaella
16)	MARCHETTI Daniele	38)	SERRI Luciana
17)	MARCHETTI Francesca	39)	SONCINI Ottavia
18)	MOLINARI Gian Luigi	40)	TARASCONI Katia
19)	MONTALTI Lia	41)	TARUFFI Igor
20)	MORI Roberta	42)	TORRI Yuri
21)	PARUOLO Giuseppe	43)	ZOFFOLI Paolo
22)	PETTAZZONI Marco		

Hanno comunicato di non poter partecipare alla seduta il presidente della Giunta Bonaccini, i consiglieri Alleva, Bertani, Calvano, Mumolo e Zappaterra; è, inoltre, assente la consigliera Gibertoni.

Presiede la presidente dell'Assemblea legislativa *Simonetta Saliera*.

Segretari: *Matteo Rancan e Yuri Torri*.

Progr. n. 106

Oggetto n. 3486: Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinata alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici.
(Proposta della Giunta regionale in data 31 ottobre 2016, n. 1749).

Prot. DOC/2017/0000022 del 18 gennaio 2017

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 1749 del 31 ottobre 2016, recante ad oggetto “Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinata alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici”;

Preso atto:

- del parere favorevole espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. AL/2016/58563 in data 20 dicembre 2016, con segnalazione di errore materiale;

- ed, inoltre, degli emendamenti presentati ed accolti nel corso della discussione assembleare;

Viste:

- la legge 17 febbraio 1992, n. 179, “Norme per l’edilizia residenziale pubblica”, ed in particolare l’art. 18, come modificato e sostituito dalla legge n. 85 del 1994, dalla legge n. 136 del 1999 e dalla legge n. 166 del 2002;

- la deliberazione del Consiglio regionale n. 868 del 26 marzo 1998, recante “Legge 17 febbraio 1992, n. 179. Procedura per la cessione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari di cooperativa a proprietà indivisa”;

- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, concernente “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”;

- la deliberazione dell’Assemblea legislativa n. 35 del 8 febbraio 2011, recante “Criteri e procedure per la trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale”;

Dato atto:

- che l'art. 18 della L. n. 179 del 1992 ha introdotto la possibilità per le cooperative a proprietà indivisa che avessero usufruito di agevolazioni pubbliche statali o regionali, concesse prima della sua entrata in vigore, di trasferire la proprietà degli alloggi ai soci assegnatari, a condizione che la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale, di competenza della Regione, riguardasse almeno il 60 per cento degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto della richiesta;

- che l'art. 29 della L. n. 166 del 2002 ha sostituito la percentuale del 60 per cento con la minore percentuale del 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto della richiesta di autorizzazione;

- che la deliberazione del Consiglio regionale n. 868 del 1998 ha dato attuazione all'art. 18 della L. n. 179 del 1992, disciplinando le trasformazioni degli alloggi realizzati con contributi pubblici concessi prima della entrata in vigore della medesima legge statale;

- che la L.R. n. 24 del 2001 prevede, all'art. 14, comma 1, che le abitazioni destinate alla locazione permanente siano realizzate, recuperate o realizzate da Comuni, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, imprese di costruzione, organizzazioni non lucrative di utilità sociale individuate dall'art. 10 del d.lgs. n. 460 del 1997 e che possano essere cedute "qualora ciò sia consentito dalla convenzione debitamente trascritta nei registri immobiliari, la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo quanto previsto dalla convenzione e alla cessione degli immobili a titolo gratuito al comune in caso di cessazione o cambiamento di attività";

- che la deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 35 del 2011 ha esteso la possibilità di trasformare da locazione o godimento permanente in proprietà individuale gli interventi realizzati con contributi pubblici concessi successivamente all'entrata in vigore della L. n. 179 del 1992, a condizione, tra l'altro, che la trasformazione riguardasse l'intero intervento oggetto del finanziamento pubblico e con applicazione degli interessi legali alle somme da restituire;

Considerata la situazione di perdurante difficoltà economica che coinvolge le famiglie e il settore edilizio, che ha determinato:

- una crescente difficoltà a realizzare l'adesione alla trasformazione da parte di tutti i soci assegnatari o locatari degli alloggi;

- un aumento delle procedure concorsuali a carico di cooperative e imprese proprietarie degli alloggi che rende necessario agevolare la cessione in proprietà degli alloggi a proprietà indivisa;

- un forte interesse anche delle cooperative o imprese proprietarie ad effettuare la trasformazione, salvaguardando quei settori o rami di attività dall'attuale crisi edilizia;

Dato che tali istanze sono state condivise ed elaborate dall'amministrazione regionale, mediante un percorso di confronto ed approfondimento esterno ed interno, in modo da predisporre una disciplina maggiormente adeguata alle esigenze e alla situazione attuale;

Vista la legge regionale 15 luglio 2016, n. 11, "Modifiche legislative in materia di politiche sociali, abitative, per le giovani generazioni e servizi educativi per la prima infanzia, conseguenti alla riforma del sistema di governo regionale e locale", ed in particolare l'art. 58 che inserisce il seguente comma 2 bis, all'articolo 4, della L.R. n. 24 del 2001:

"2 bis. La Regione esercita le funzioni concernenti l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio destinato alla locazione permanente, realizzato con contributi pubblici dagli operatori di cui all'articolo 14, comma 1, con esclusione dei Comuni. L'Assemblea legislativa, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), definisce la procedura e le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione, nonché la disciplina relativa alla destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e quella inerente gli alloggi non oggetto di trasformazione, nel rispetto dei seguenti criteri:
a) l'autorizzazione può essere richiesta, previo parere favorevole del comune interessato, dall'operatore che ha realizzato l'intervento con contributo pubblico o dall'operatore che gli è subentrato ai sensi dell'articolo 14, comma 1;
b) siano decorsi almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;
c) la proprietà sia acquisita dai soci già assegnatari in godimento o dai locatari;
d) la richiesta di autorizzazione riguardi almeno il 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'intervento oggetto del contributo pubblico, fermo restando che per gli alloggi non alienati deve essere rispettato il vincolo della destinazione a godimento o locazione permanente;
e) siano fissati specifici parametri per la determinazione dell'ammontare dei contributi da restituire;
f) gli importi da restituire siano rivalutati di una percentuale non superiore al 75 per cento dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, ove la normativa statale non preveda la fissazione di una percentuale specifica;
g) le risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi sono finalizzate alla programmazione degli interventi previsti all'articolo 2, comma 1;
h) gli alloggi non interessati dalla autorizzazione possono essere alienati quale complesso unitario, per singolo intervento, ad un terzo, alle condizioni indicate all'articolo 14, comma 1, e possono essere oggetto di una successiva ed unica trasformazione, che può essere richiesta sia dall'operatore che ha realizzato l'intervento sia da un successivo subentrato ai sensi dell'articolo 14, comma 1;
i) in via di prima applicazione, il limite quantitativo stabilito dalla precedente lettera d) non trova applicazione per gli operatori di cui all'articolo 14, comma 1, che, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, risultino essere sottoposti a fallimento o a procedura di liquidazione coatta amministrativa, ovvero risultino essere stati ammessi, a

norma dell'articolo 163 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa), alla procedura di concordato preventivo. La norma di cui alla presente lettera si applica anche agli operatori nei cui confronti, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, penda procedimento per la dichiarazione di fallimento a norma dell'articolo 15 del regio decreto n. 267 del 1942, ovvero procedimento per l'accertamento dello stato di insolvenza a norma dell'articolo 195 del regio decreto n. 267 del 1942. In caso di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa l'autorizzazione potrà essere richiesta dal curatore fallimentare, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 35 del regio decreto n. 267 del 1942, o dal commissario liquidatore, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 206, secondo comma, del regio decreto n. 267 del 1942. In caso di società ammessa alla procedura di concordato preventivo, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentate, sulla base del piano depositato a norma dell'articolo 161, lettera e), del regio decreto n. 267 del 1942, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 167, secondo comma, legge fallimentare. Anche nel caso di concordato approvato e in corso di omologa o già omologato a norma dell'articolo 180 del regio decreto n. 267 del 1942, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentante della società, sulla base del piano modificato, debitamente autorizzato dagli organi della procedura. Anche nei casi di autorizzazione disciplinati dalla presente lettera è necessario acquisire il parere favorevole alla trasformazione del comune interessato e trova applicazione quanto disposto dalla precedente lettera h).";

Visto che la medesima legge regionale all'articolo 62 (Norma transitoria) prevede che "i procedimenti diretti al rilascio dell'autorizzazione, in corso alla data di esecutività dell'atto dell'Assemblea legislativa previsto dall'articolo 4, comma 2 bis, della legge regionale n. 24 del 2001, come inserito dall'articolo 58 della presente legge, sono conclusi secondo la disciplina contenuta nel medesimo atto.";

Ritenuto:

- di definire, in attuazione dell'art. 58 della L.R. n. 11 del 2016, la procedura e le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione, nonché la disciplina relativa alla destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e quella inerente gli alloggi non oggetto di trasformazione come indicato negli allegati al presente atto;

- di aggiornare la deliberazione del Consiglio regionale. n. 868 del 1998, in conformità all'art. 18 della L. n. 179 del 1992 come modificato dall'art. 29 della L. n. 166 del 2002, prevedendo che la richiesta di autorizzazione riguardi almeno il 50% degli alloggi facenti parte dell'insediamento individuato dal QTE finale dell'intervento;

- di specificare che quanto previsto dal comma 2 bis, articolo 4, della L. R. n. 24 del 2001, in relazione alle richieste di autorizzazione degli operatori coinvolti in procedure concorsuali trovi applicazione anche agli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione della deliberazione del Consiglio regionale n. 868 del 1998;

Ritenuto opportuno prevedere che l'esecutività della presente deliberazione decorra dalla pubblicazione della medesima sul BURERT;

Dato atto del parere di regolarità amministrativa sulla proposta della Giunta regionale all'Assemblea legislativa, n. 1749 del 31 ottobre 2016, qui allegato;

Previa votazione palese, all'unanimità dei presenti

d e l i b e r a

- di approvare l'Allegato 1 contenente "Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione, disciplina relativa alla destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e agli alloggi non oggetto di trasformazione";

- di approvare l'Allegato 2 contenente "Modalità di calcolo dell'ammontare del contributo da restituire";

- di precisare che la precedente disciplina prevista nella deliberazione di Assemblea legislativa n. 35 del 8 febbraio 2011, recante "Criteri e procedure per la trasformazione degli alloggi a proprietà indivisa realizzati con contributo pubblico in alloggi a proprietà individuale" si intende superata dalla data di esecutività della deliberazione di Assemblea legislativa;

- di richiamare quanto previsto dall'art. 62, della L.R. n. 11 del 2016, secondo cui i procedimenti diretti al rilascio dell'autorizzazione in corso alla data di esecutività di questo atto sono conclusi secondo la disciplina del medesimo atto;

- di aggiornare la deliberazione di Consiglio regionale n. 868 del 26 marzo 1998, recante "Legge 17 febbraio 1992, n. 179. Procedura per la cessione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari di cooperativa a proprietà indivisa", come previsto nel punto 9 dell'Allegato 1 del presente atto;

- di stabilire che l'esecutività della presente deliberazione decorre dalla pubblicazione della medesima sul BURERT;

- di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Allegato 1

Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione, disciplina relativa alla destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e agli alloggi non oggetto di trasformazione.

Indice

1. Premesse
2. Ambito di applicazione soggettivo e oggettivo
3. Condizioni
4. Modalità di presentazione della domanda
5. Determinazione dell'ammontare del contributo da restituire
6. Disposizioni generali
7. Risorse regionali derivanti dal rilascio della autorizzazione
8. Alloggi non oggetto di trasformazione
9. Interventi disciplinati dall'articolo 18 della L. n. 179 del 1992
10. Autorizzazioni alla cessione degli alloggi per operatori coinvolti in procedure concorsuali

1. Premesse

Nel presente allegato vengono definite la procedura e le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio destinato alla locazione permanente, realizzato con contributi pubblici dagli operatori di cui all'art. 14, comma 1, L.R. n. 24 del 2001.

Per patrimonio destinato alla locazione permanente si intende sia quello realizzato da cooperative a proprietà indivisa, assegnato in godimento permanente ai soci, sia quello realizzato dagli altri operatori e destinato alla locazione permanente.

Il contributo pubblico obbliga gli operatori di cui all'art. 14, comma 1, L.R. n. 24 del 2001, a destinare gli alloggi realizzati all'assegnazione in godimento a favore dei soci (se trattasi di Cooperative) ovvero alla locazione permanente (se trattasi di altri operatori).

A seguito della autorizzazione regionale gli alloggi possono essere alienati ai soci già assegnatari o ai locatari, venendo meno il vincolo della destinazione alla locazione permanente.

2. Ambito di applicazione soggettivo e oggettivo

SOGGETTIVO

L'autorizzazione può essere richiesta dagli operatori privati che, ai sensi dell'articolo 14,

comma 1, della L.R. n. 24 del 2001, realizzano abitazioni in locazione permanente, fatta esclusione dei Comuni.

In particolare:

- cooperative di abitazione a proprietà indivisa o loro consorzi;
- imprese di costruzione o loro consorzi;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale individuate dall'art. 10 del d.lgs. n. 460 del 1997.

L'autorizzazione può essere richiesta anche dagli operatori che sono subentrati ai sensi dell'art. 14, comma 1, a quelli iniziali destinatari del contributo.

OGGETTIVO

Possono essere oggetto di richiesta di autorizzazione gli alloggi realizzati con contributi pubblici concessi dopo la Legge n. 179 del 1992 e s.m.., anche se previsti da provvedimenti entrati in vigore prima della Legge n. 179 del 1992 e s.m..

Gli alloggi per i quali può essere richiesta l'autorizzazione devono essere stati realizzati nell'ambito dei seguenti programmi:

a) Quadriennio 92/95: interventi realizzati con contributi in conto capitale e con anticipazione da restituire alla Regione;

b) Biennio 99/2000; programma 20.000 alloggi, bando ERS 2010: interventi realizzati con contributi in conto capitale;

c) L. n. 457 del 1978: interventi realizzati con contributi in conto interessi;

d) programma 3.000 case per l'affitto: interventi con fondo di rotazione.

3. Condizioni

L'autorizzazione può essere richiesta se sussistono le seguenti condizioni:

1. devono essere trascorsi almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori, risultante dall'apposito attestato;

2. gli alloggi interessati devono essere almeno il 50% di quelli facenti parte dell'intervento oggetto del contributo pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4, comma 2 bis, lettera i), della L.R. n. 24 del 2001;

3. la cessione in proprietà degli alloggi deve aver luogo a favore di coloro che alla data della richiesta alla Regione della autorizzazione risultano assegnatari in godimento ovvero locatari;

4. il Comune deve aver rilasciato parere favorevole alla richiesta di autorizzazione e prima dei rogiti deve essere stata modificata e/o integrata la convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), qualora necessario.

4. Modalità di presentazione della domanda

L'operatore deve presentare domanda di autorizzazione, secondo facsimile pubblicato sul sito regionale, tramite PEC all'indirizzo pru@postacert.regione.emilia-romagna.it.

La domanda deve riportare l'indicazione dell'intervento oggetto del contributo pubblico e del piano di cessione degli alloggi, corredata della seguente documentazione:

a) lo statuto societario, con modifiche e/o integrazioni nel caso in cui non preveda tra i compiti dell'operatore quello di realizzare alloggi da alienare;

b) il verbale dell'assemblea dei soci, convocata e costituita a norma di statuto, con cui si approva la richiesta di autorizzazione;

c) il parere favorevole del Comune interessato alla richiesta di autorizzazione, rilasciato dall'organo comunale competente, con indicazione in ordine alla necessità o meno di integrare e/o modificare la convenzione (o atto unilaterale d'obbligo);

d) l'elenco nominativo degli assegnatari o locatari occupanti gli alloggi oggetto della richiesta di autorizzazione 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 del bando interno o del contratto di locazione, con la specificazione del reddito alla stessa data di ognuno di essi.

L'eventuale modifica e/o integrazione della convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) relativa all'intervento oggetto di richiesta di autorizzazione deve essere effettuata prima della cessione della proprietà degli alloggi, anche al fine della determinazione del prezzo di cessione.

Per le imprese non cooperative la documentazione di cui ai punti a) e b) è sostituita dal verbale del Consiglio di amministrazione, ove presente, o dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'amministratore unico in merito alla conformità della richiesta di autorizzazione alle condizioni e ai requisiti previsti dalla legge e dalla presente disciplina.

5. Determinazione dell'ammontare del contributo da restituire

A) Interventi realizzati con contributi in conto capitale e con anticipazione da restituire alla Regione (Quadriennio 92/95)

In tali programmi il contributo concesso si compone di 2 parti: una parte a titolo di anticipazione, che andrebbe restituita alla Regione rivalutata in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT a partire dal trentunesimo anno, secondo quanto previsto

dall'art. 1 del D.M. 5 agosto 1994, e una parte a fondo perduto.

Il contributo a fondo perduto è maggiore per gli alloggi destinati alla locazione permanente rispetto agli alloggi destinati alla vendita.

A seguito del rilascio della autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi viene meno il vincolo della destinazione a locazione permanente e quindi gli operatori devono restituire alla Regione:

1. l'importo concesso a titolo di anticipazione, rivalutato in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati, calcolato 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;

2. la differenza tra il contributo erogato a fondo perduto per ogni alloggio in ragione della sua destinazione alla locazione permanente e quello che sarebbe stato assegnato allo stesso alloggio sulla base del reddito del nucleo familiare assegnatario o locatario che lo avesse acquistato da subito. Tale somma va rivalutata di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati, calcolato dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione del contributo sino alla scadenza del mese antecedente alla data di presentazione della domanda di autorizzazione.

B) Interventi realizzati con contributi in conto capitale (Biennio 99/2000; programma 20.000 alloggi, bando ERS 2010)

Gli operatori devono restituire alla Regione la differenza tra il contributo erogato per ogni singolo alloggio in ragione della sua destinazione alla locazione 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.

Nel caso di programmazioni che non prevedevano la realizzazione di interventi destinati alla proprietà, non essendoci un valore parametrico sulla proprietà, l'importo da restituire si determina prendendo a riferimento in modo convenzionale il valore del buono casa di 20.000,00 euro, previsto dalle ultime programmazioni regionali. Tali somme vanno rivalutate di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati, calcolato 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.

C) Interventi realizzati con contributi in conto interessi (Legge n. 457 del 1978)

Gli operatori devono rimborsare alla Regione un importo pari alla differenza tra i contributi erogati all'operatore sino alla data di scadenza del semestre in cui è rilasciata l'autorizzazione, 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 di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati.

D) Interventi con fondo di rotazione (programma 3.000 case per l'affitto)

Gli operatori devono restituire alla Regione la differenza tra l'importo previsto dalla D.G.R. n. 946 del 2006 (Allegato "A", punto 2) quale contributo per la locazione o godimento permanente e quello per la proprietà, rivalutata di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT per famiglie di operai ed impiegati.

Le modalità di calcolo delle somme da restituire nei casi di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D) sono specificate nell'Allegato 2.

6. Disposizioni generali

La Regione, ad esito del procedimento istruttorio, autorizza la cessione degli alloggi, determinando la somma da restituire secondo i criteri di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D).

Dal ricevimento da parte dell'operatore dell'atto autorizzativo decorre il termine perentorio di 6 mesi per effettuare il versamento della somma e per modificare e/o integrare la convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), ove necessario.

L'autorizzazione alla cessione in proprietà si perfeziona con la restituzione della somma alla Regione e con la modifica e/o integrazione della convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo), se necessaria.

Gli atti di trasferimento della proprietà dall'operatore agli assegnatari o locatari sono stipulati dopo aver effettuato la restituzione delle somme e la modifica e/o integrazione della convenzione comunale (o atto unilaterale d'obbligo), in quanto il rogito deve riportare gli estremi del versamento stesso e della modifica e/o integrazione della convenzione.

I requisiti soggettivi degli assegnatari e dei locatari sono 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 dell'operatore con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

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 agli alloggi oggetto di autorizzazione non preveda la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e/o la possibilità stessa di cessione, essa deve essere opportunamente modificata e/o integrata, facendo riferimento:

- al prezzo iniziale di cessione degli alloggi in proprietà previsto dal bando regionale che ha finanziato l'intervento;

- oppure, nel caso di programmazioni che non prevedevano interventi per la proprietà, al prezzo iniziale di cessione degli alloggi applicato agli interventi di edilizia convenzionata non agevolata realizzati nel Comune in cui sono localizzati gli alloggi, nel periodo in cui fu convenzionato l'intervento in oggetto.

7. Risorse regionali derivanti dal rilascio della autorizzazione

Le risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e incassate dalla Regione sono finalizzate alla programmazione degli interventi previsti all'articolo 2, comma 1, L.R. n. 24 del 2001.

Prioritariamente tali risorse vanno utilizzate per rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie che necessitano di un sostegno per reperire un alloggio, in locazione o da acquistare, o per sostenere il canone d'affitto, finanziando programmi volti:

- ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato (lettera b);
- ad assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione (lettera c);
- a favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di edilizia residenziale sociale (lettera f).

8. Alloggi non oggetto di trasformazione

Gli alloggi non interessati dalla autorizzazione possono essere alienati quale complesso unitario, per singolo intervento, ad un terzo, alle condizioni indicate all'articolo 14, comma 1, L.R. n. 24 del 2001.

Possono inoltre essere oggetto di una successiva ed unica trasformazione, che può essere richiesta sia dall'operatore che ha realizzato l'intervento sia da un successivo subentrato ai sensi del medesimo articolo 14, comma 1.

9. Interventi disciplinati dall'articolo 18 della L. n. 179 del 1992

La cessione in proprietà degli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa che hanno usufruito di contributi pubblici prima della entrata in vigore della L. n. 179 del 1992 continua ad essere disciplinata dalla delibera del Consiglio regionale n. 868 del 26/3/1998, che ha previsto le procedure autorizzative in attuazione di quanto previsto dall'art. 18 della L. n. 179 del 1992.

Si evidenzia che l'art. 18 ha previsto inizialmente che la richiesta di autorizzazione riguardasse almeno il 60 per cento degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto di autorizzazione e che tale percentuale è stata diminuita dall'art. 29 della L. n. 166 del 2002, al 50 per cento.

Pertanto la deliberazione del Consiglio regionale. n. 868 del 1998 va considerata implicitamente aggiornata a tale percentuale.

Si sottolinea altresì che la medesima delibera n. 868 del 1998, nell'osservanza di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 18 della L. n. 179 del 1992, stabilisce che gli assegnatari che ottengono la concessione in proprietà individuale degli alloggi devono rimborsare il 50 per cento della differenza tra i contributi pubblici di cui abbiano beneficiato e quelli previsti per le cooperative a proprietà individuale.

10. Autorizzazioni alla cessione degli alloggi per operatori coinvolti in procedure concorsuali

L'art. 4, comma 2 bis), L.R. n. 24 del 2001, prevede alla lettera i) una disciplina particolare per le richieste di autorizzazioni relative a operatori coinvolti in procedure concorsuali, ossia fallimento, liquidazione coatta amministrativa e concordato preventivo.

Ciò vale anche per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 18 della L. n. 179 del 1992 e conseguente deliberazione del Consiglio regionale. n. 868 del 1998.

Tale disposizione ha una valenza "transitoria": essa infatti si applica solo agli operatori che risultano coinvolti nelle procedure concorsuali alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 11 del 15 luglio 2016, pubblicata nel BUR n. 216 del 15 luglio 2016. L'entrata in vigore è fissata pertanto al giorno 30 luglio 2016.

A tale data gli operatori devono trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- essere sottoposti a fallimento o risultare pendente il procedimento per la dichiarazione di fallimento a norma dell'articolo 15 del regio decreto n. 267 del 1942 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa);

- essere sottoposti a procedura di liquidazione coatta amministrativa ovvero risultare pendente il procedimento per l'accertamento dello stato di insolvenza a norma dell'articolo 195 del regio decreto n. 267 del 1942;

- essere stati ammessi, a norma dell'articolo 163 del regio decreto n. 267 del 1942, alla procedura di concordato preventivo.

Qualora ricorrano le situazioni indicate in precedenza, per l'autorizzazione alla cessione in proprietà non è necessario raggiungere il limite quantitativo del 50 per cento richiesto in condizioni ordinarie.

L'autorizzazione potrà essere richiesta dal curatore fallimentare, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 35 del regio decreto n. 267 del 1942, o dal commissario liquidatore, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 206, secondo comma, del regio decreto n. 267 del 1942.

In caso di società ammessa alla procedura di concordato preventivo, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentante, sulla base del piano depositato a norma dell'articolo 161, lettera e), del regio decreto n. 267 del 1942, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'articolo 167, secondo comma, legge fallimentare. Anche nel caso di concordato approvato e in corso di omologa o già omologato a norma dell'articolo 180 del regio decreto n. 267 del 1942, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentante della società, sulla base del piano modificato, debitamente autorizzato dagli organi della procedura.

Occorre acquisire il parere favorevole del Comune interessato alla richiesta di autorizzazione e trova applicazione la disciplina prevista dall’art. 4, comma 2 bis, lettera h), della L.R. n. 24 del 2001.

Allegato 2

Modalità di calcolo dell'ammontare del contributo da restituire

A. Interventi realizzati con contributi in conto capitale e con anticipazione da restituire alla Regione (Quadriennio 92/95)

Documenti necessari

Mandati di pagamento quietanzati dalla Regione;

Quadro Tecnico Economico (QTE);

Reddito (IRPEF), calcolato secondo le modalità previste dal programma o bando di riferimento, degli attuali assegnatari o locatari (attuali occupanti) e data dell'assegnazione o del contratto di locazione (dichiarazione sostituiva);

Delibera o determina regionale di definizione dei limiti di reddito e relative fasce.

Procedimento

Importo concesso a titolo di anticipazione: va restituito rivalutato dell'ISTAT calcolato 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.

Importo concesso a fondo perduto:

- si moltiplica il costo convenzionale dell'intervento per il coefficiente della Provincia (da 1 a 0,85 a seconda della Provincia) e per il coefficiente relativo agli interventi destinati alla proprietà (1) (dati che risultano dal QTE) e si ottiene il costo parametrico degli interventi destinati alla proprietà;

- per ogni assegnatario si moltiplica il costo parametrico della proprietà (di cui al punto precedente) per la superficie complessiva di ogni alloggio (dato che risulta dal QTE) e si ottiene il costo convenzionale dell'alloggio;

- si moltiplica quindi il costo convenzionale dell'alloggio per la percentuale (10, 20 o 30) corrispondente alla fascia in cui si colloca il reddito del soggetto, ottenendo in tal modo il contributo che sarebbe spettato ad ogni soggetto a titolo di proprietà.

A tal fine è rilevante la fascia di reddito in cui si colloca il reddito di ogni singolo assegnatario (nel caso in cui ci sia stato un subentro nell'assegnazione o locazione dell'alloggio si prende a riferimento l'occupante attuale, ossia colui a favore del quale avrà luogo la vendita) e gli atti regionali che fissano per ogni fascia di reddito la percentuale da applicare per definire il contributo a favore della proprietà e che aggiornano i limiti di reddito. In genere le fasce di reddito sono tre e la percentuale è 10, 20, 30. Alla fascia di reddito minore corrisponde un maggiore contributo;

- si conclude il calcolo facendo la somma dei singoli contributi ottenendo il complessivo contributo che sarebbe spettato all'operatore se "ab origine" avesse ricevuto un

contributo per realizzare alloggi destinati alla proprietà;

- al contributo concesso all'operatore per la locazione permanente si sottrae il contributo (come sopra calcolato) che si sarebbe concesso per la proprietà ed è questo che va restituito, rivalutato come sotto;

- l'importo deve essere rivalutato di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT, calcolato 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.

B) Interventi realizzati con contributi in conto capitale (Biennio 99/2000, programma 20.000 alloggi, bando ERS 2010)

Documenti necessari

Mandati di pagamento quietanzati dalla Regione;

Quadro Economico (QE);

Reddito (IRPEF) o valore ISSE (relativamente al banco ERS 2010), calcolato secondo le modalità previste dal programma o bando di riferimento, degli attuali assegnatari o locatari (attuali occupanti) e data dell'assegnazione o contratto di locazione (dichiarazione sostituiva);

Delibera o determina regionale di definizione dei limiti di reddito e relative fasce.

Procedimento

Per ogni singolo alloggio dal contributo regionale concesso risultante dal QE (pari ad una percentuale del costo parametrico totale dell'intervento) si sottrae il valore del buono casa di 20.000,00 euro, previsto dalle ultime programmazioni regionali.

All'importo così ottenuto si applica una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT, calcolato 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.

C) Interventi realizzati con contributi in conto interessi (Legge n. 457 del 1978)

Le cooperative che richiedono l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi e 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 differenza tra i contributi erogati alla cooperativa a proprietà indivisa sino alla data di scadenza del semestre in cui è rilasciata l'autorizzazione 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.

Procedimento

Dal contratto di mutuo con relativo piano di ammortamento si ricavano i dati necessari per il calcolo, che sono:

- date di erogazione del mutuo;
- durata e scadenze del piano di ammortamento;
- tasso globale di ammortamento.

Si ipotizza un piano di ammortamento come se il contributo fosse stato concesso per la proprietà, utilizzando il tasso individuale agevolato (30% - 50% -70%) sulla base dei redditi dei nuclei familiari assegnatari o locatari che avessero acquistato da subito gli alloggi (il tasso agevolato individuale applicato per la locazione permanente è del 20% del tasso globale).

La differenza così ottenuta va rivalutata di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT, calcolato dalla data di erogazione del mutuo sino alla scadenza del mese antecedente alla data di presentazione della domanda di autorizzazione.

D) Interventi realizzati con fondo di rotazione (3.000 case in affitto)

Il programma 3.000 case in affitto è disciplinato dalla delibera della Giunta regionale n. 946 del 03/07/2006 "L.R. 24 del 2001 – Approvazione bando per l'attuazione del programma relativo alla realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n.47 del 2006", come integrata dalla Giunta regionale n. 1619 del 21/12/2006 "Deliberazione G.R.N. 946 del 2006 – Proroga termine presentazione domande e integrazioni".

Si tratta di un programma in cui il contributo riconosciuto all'operatore viene erogato all'istituto di credito, che abbatte l'importo del mutuo concesso all'operatore in maniera corrispondente.

L'operatore restituisce il contributo alla Regione senza interessi, tramite l'Istituto di credito, il quale emette gli avvisi di pagamento e incassa, alle scadenze indicate nel piano di rimborso, le rate di ammortamento del mutuo e trasferisce alla Regione le quote di capitale di competenza.

La caratteristica di tale contributo è che non è a fondo perduto, prevedendo infatti la restituzione, ma non sono previsti interessi.

Procedimento

Il richiedente per richiedere l'autorizzazione deve estinguere anticipatamente il mutuo e restituire alla Regione, attraverso l'istituto di credito, la quota capitale corrispondente alla somma degli importi indicata nel piano di rimborso decorrente dalla data di estinzione fino al termine dell'ammortamento del mutuo.

Per ogni singolo alloggio la somma che il richiedente deve restituire alla Regione

corrisponde alla differenza tra l'importo previsto dalla D.G.R. n. 946 del 2006 (Allegato "A", punto 2) quale contributo per la locazione o godimento permanente (60.000,00 euro per la nuova costruzione e 72.000,00 euro per il recupero) e quello per la proprietà (50.000,00 euro per la nuova costruzione e 60.000,00 euro per il recupero), fermo restando la necessità di considerare il minor contributo concesso rispetto a quanto definito dalla delibera citata ed eventuali somme già restituite alla banca.

La differenza va calcolata per ogni singolo alloggio dalla data di inizio dell'ammortamento del mutuo fino alla data di estinzione.

La differenza così ottenuta va rivalutata di una percentuale pari al 60% dell'indice ISTAT, calcolato dalla data di erogazione del mutuo sino alla scadenza del mese antecedente alla data di presentazione della domanda di autorizzazione.

Disciplina regionale di riferimento per limiti di reddito e relative fasce

1. **D.C.R. n. 438 del 9/10/1996** "Procedure amministrative e finanziarie per la gestione dei programmi attuativi delle leggi n. 179/92 e n. 457/78, per gli interventi di edilizia agevolata," da applicare fino al 1/10/2006;

2. **D.G.R. n. 1341 del 2/10/2006** "Aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi delle leggi n. 457/78 e L. 179/92.", da applicare con riferimento al periodo che va dal 2/10/2006 al 29/10/2008;

3. **Determina n. 13313 del 30/10/2008** "Aggiornamento limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi delle L. 457/78, L. 179/92, programma 1999/2000 e programma 20000 abitazioni in affitto.", da applicare con riferimento al periodo che va dal 30/10/2008 al 31/12/2010;

4. **Determina n. 12792 del 10/11/2010** "Aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata.", da applicare con riferimento al periodo che va dal 01/01/2011 al 31/12/2012;

5. **Determina n. 15902 del 17/12/2012** "Aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata.", da applicare con riferimento al periodo che va dal 01/01/2013 al 31/12/2014;

6. **Determina n. 18537 del 16/12/2014** "Aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata.", da applicare con riferimento al periodo che va dal 01/01//2015 fino a successivo aggiornamento.

* * * *

GR/as

Allegato parere di regolarità amministrativa

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2016/1926

data 24/10/2016

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

Deliberazione assembleare progr. n. **106**

LA PRESIDENTE

f.to *Simonetta Saliera*

I SEGRETARI

f.to *Matteo Rancan - Yuri Torri*

---

17 gennaio 2017

È copia conforme all'originale.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: ASSEMBLEA LEGISLATIV
DOC.2017. 0000022
del 18/01/2017

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Anna Voltan)