

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2014, n. 17-728

Edilizia sociale sovvenzionata, procedure per lo stralcio o per il trasferimento del vincolo relative ad immobili ultimati, in attuazione dell'art. 15 del regolamento regionale n. 4/R del 21 febbraio 2013.

A relazione dell'Assessore Ferrari:

Premesso che:

con la legge regionale n. 3 del 17 febbraio 2010 avente titolo: "Norme in materia di edilizia sociale" sono entrate in vigore le nuove norme per l'edilizia residenziale pubblica; nel particolare l'art. 39, comma 2, ha stabilito che le procedure, le modalità ed i tempi per l'esame e l'attuazione dei programmi d'intervento siano disciplinati da uno specifico regolamento;

con il D.P.G.R. n. 4/R del 21 febbraio 2013 è stato emanato il regolamento dei programmi di edilizia sociale sovvenzionata, in attuazione del citato art. 39, comma 2, della legge regionale n. 3/2010 e s.m.i.; tale regolamento è entrato in vigore il 12 marzo 2013. Ai sensi dell'art. 4 del citato regolamento n. 4/R/2013 l'esame dei programmi di edilizia sociale sovvenzionata è di competenza delle Strutture Tecniche Decentrate (S.T.D.) operanti presso le Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.) e pertanto da tale data, ai sensi dell'art. 54, comma 2, della legge regionale n. 3/2010, è venuta meno l'operatività delle Commissioni Tecnico Consultive (C.T.C.) di cui alla legge regionale n. 26 aprile 1993, n. 11, abrogata. Nel particolare è, tra l'altro, previsto che la S.T.D. ai sensi dell'art. 5, comma 4, del citato regolamento esprima una presa d'atto relativamente al quadro tecnico economico (Q.T.E.) finale dei programmi d'intervento di cui al Titolo IV (Stralcio degli immobili dall'edilizia sovvenzionata), articoli 15 e 16, del richiamato regolamento;

il Titolo IV, art. 15 (Programmi d'intervento con lavori ultimati), comma 1, del regolamento contempla la possibilità per l'ente beneficiario del finanziamento di richiedere per l'immobile ultimato:

- a) lo stralcio dell'immobile dalla destinazione d'uso originaria con la restituzione del finanziamento ottenuto;
- b) il trasferimento del vincolo di edilizia sovvenzionata su altro immobile di proprietà dell'ente avente idonei requisiti.

Il successivo comma 2 dell'art. 15 rinvia la definizione delle relative procedure all'assunzione di uno specifico provvedimento da parte della Giunta Regionale;

per quanto concerne invece la casistica prevista dall'art. 16 (Programmi d'intervento con lavori non conclusi), la procedura risulta compiutamente definita dalla norma regolamentare di cui al citato articolo.

Si rende pertanto necessario con il presente provvedimento, in attuazione del richiamato art. 15 del regolamento n. 4/R/2013 definire, per gli immobili con lavori ultimati, le procedure per lo stralcio dall'edilizia sociale sovvenzionata con riferimento ai seguenti aspetti:

- A) Ambito di applicazione;
- B) Motivazione;
- C) Quantificazione dell'importo da restituire o da trattenere;
- D) Presentazione della richiesta e relativa documentazione;
- E) Restituzione o trattenimento dell'importo.

Considerato inoltre che l'art. 15 del regolamento prevede per gli immobili ultimati, in alternativa alla procedura dello stralcio, la possibilità del trasferimento del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata su altro immobile, occorre per tale fattispecie disciplinare il relativo iter procedurale con riferimento ai seguenti aspetti:

- A) Ambito di applicazione (Immobile originario);
- B) Requisiti dell'immobile individuato per l'assunzione del vincolo di edilizia sovvenzionata;
- C) Presentazione della richiesta e relativa documentazione.

Occorre infine demandare al competente Settore regionale l'assunzione del provvedimento di autorizzazione allo stralcio dell'immobile o al trasferimento del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata e di approvazione dell'asestamento finanziario del programma che ne può conseguire.

Tutto ciò premesso e considerato, la Giunta Regionale, unanime,

vista la legge regionale del 17.2.2010, n. 3 e s.m.i.;

visto il D.P.G.R. n. 4/R del 21.2.2013;

vista la legge regionale del 14.10.2014, n. 14;

delibera

- di approvare, in attuazione dell'art. 15 del regolamento regionale n. 4/R del 21 febbraio 2013 di edilizia sociale sovvenzionata, per gli immobili ultimati che hanno usufruito di finanziamenti statali o regionali concessi per le finalità dell'edilizia sovvenzionata, le sotto elencate procedure per lo stralcio o per il trasferimento del vincolo:

1) Stralcio dell'immobile e restituzione del finanziamento.

A) Ambito di applicazione.

A1) immobile di proprietà dell'ente richiedente;

A2) parte dell'immobile (uno o più alloggi) oppure tutto il complesso immobiliare, compresi gli eventuali box auto;

A3) alloggi liberi al momento della domanda, in quanto non più assegnati ai sensi della legge regionale del 17 febbraio 2010, n. 3 e s.m.i. e dei regolamenti attuativi.

B) Motivazione.

l'ente richiedente, tenuto conto del fabbisogno comunale di edilizia sovvenzionata, con proprio provvedimento deve motivare in modo ampio ed esauriente la scelta di non destinare più l'immobile, o parte di esso, all'edilizia sociale sovvenzionata considerando i seguenti aspetti:

B1) intervenuta inidoneità dell'edificio o degli alloggi alla residenza;

B2) mutate esigenze comportanti una diversa destinazione d'uso o di utilizzo dell'edificio.

C) Quantificazione dell'importo da restituire o da trattenere.

C1) nel caso in cui la richiesta interessi tutto l'immobile (stralcio totale), l'importo da restituire o da trattenere è pari all'intero finanziamento concesso al netto delle somme corrisposte alla A.T.C. territorialmente competente per l'esercizio delle attività di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) del regolamento n. 4/R/2013 o ad esse equivalenti ai sensi dell'art. 19 del regolamento stesso;

C2) nel caso in cui la richiesta interessi singoli alloggi dell'immobile (stralcio parziale), l'importo da restituire o da trattenere è pari al finanziamento determinato a cura dell'ente richiedente proporzionalmente al totale della superficie utile degli alloggi e degli eventuali box auto oggetto di stralcio rispetto al totale della superficie utile di tutti gli alloggi e degli eventuali box auto originariamente finanziati;

C3) nel caso in cui l'immobile o la parte di esso non più destinata all'edilizia sociale sovvenzionata resti di proprietà dell'ente per almeno cinque anni decorrenti dalla data del provvedimento regionale di autorizzazione allo stralcio dall'edilizia sociale sovvenzionata, l'importo da restituire non è soggetto alla rivalutazione;

C4) nel caso in cui sia, da subito, prevista l'alienazione dell'immobile o della parte di esso non più destinata all'edilizia sociale sovvenzionata, l'importo da restituire è soggetto alla rivalutazione. Tale rivalutazione è da determinarsi sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenuta tra il mese dell'anno (indice iniziale) in cui è avvenuta l'ultimazione dei lavori e il mese dell'anno (indice finale) in cui è assunto dall'ente il provvedimento di richiesta dello stralcio dall'edilizia sociale sovvenzionata. Qualora non sia stato ancora reso noto l'indice finale è consentito all'ente, per la determinazione della variazione, assumere l'ultimo valore dell'indice ufficializzato dall'ISTAT.

C5) nel caso in cui l'ente, prima della scadenza del termine dei cinque anni di cui alla precedente lettera C3), intenda alienare l'immobile è tenuto a informare preventivamente il Settore regionale competente ed a corrispondere la relativa rivalutazione. Tale rivalutazione è da determinarsi sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenuta tra il mese dell'anno (indice iniziale) in cui è avvenuta l'ultimazione dei lavori e il mese dell'anno (indice finale) in cui è stato assunto dall'ente il provvedimento di richiesta dello stralcio dall'edilizia sociale sovvenzionata. Qualora non sia stato ancora reso noto l'indice finale è consentito all'ente, per la determinazione della variazione, assumere l'ultimo valore dell'indice ufficializzato dall'ISTAT.

C6) la rivalutazione non è operante qualora il programma d'intervento sia stato finanziato con fondi dell'ente derivanti dalla gestione del patrimonio di edilizia sociale sovvenzionata o da precedenti alienazioni del medesimo.

La rivalutazione non è parimenti operante sui finanziamenti concessi dalla Regione o dallo Stato, qualora l'ente abbia contribuito al programma con proprie risorse per almeno il 50% del costo totale dell'intervento. Nel caso in cui l'incidenza delle risorse rese disponibili dall'ente sia inferiore alla soglia del 50%, la rivalutazione sarà determinata con riferimento al solo importo afferente il finanziamento regionale o statale concesso al programma d'intervento.

C7) la quota della rivalutazione da restituire sarà al massimo pari all'importo del finanziamento oggetto di restituzione.

D) Presentazione della richiesta e relativa documentazione.

D1) l'ente richiedente, tenuto conto di quanto prescritto alle precedenti lettere A), B) e C), con proprio provvedimento approva lo stralcio dell'immobile o di parte di esso, che deve essere ultimato alla data di assunzione del provvedimento medesimo.

L'ente approva il nuovo Q.T.E. finale del programma ed il relativo Certificato di Chiusura Conti (C.C.C.) ed acquisisce sul quadro economico, ai sensi dell'art. 5, comma 4, del regolamento n. 4/R/2013 la presa d'atto della S.T.D.

Dal Q.T.E. e dal C.C.C. deve risultare:

- il nuovo importo di programma con l'indicazione dell'ammontare che risulta ancora a carico del finanziamento (nel caso di stralcio totale le sole somme riconosciute alla A.T.C. di cui alla precedente lettera C1. Nel caso di stralcio parziale la somma derivante quale differenza tra il finanziamento originario ed il valore dello stralcio di cui alla lettera C2);

- l'importo del finanziamento oggetto di restituzione o che è trattenuto;
- l'importo derivante dall'eventuale rivalutazione.

L'ente a seguito di quanto sopra assunto presenta la domanda di stralcio al competente Settore regionale allegando la documentazione sopra descritta.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento di edilizia sovvenzionata sia pervenuto nella disponibilità dell'ente richiedente a titolo di comodato gratuito o in diritto di superficie gratuito, è ammissibile la presentazione della richiesta nel rispetto di quanto disciplinato con la presente procedura; l'ente è comunque tenuto, prima dell'approvazione dello stralcio, ad informare il soggetto che ha concesso l'immobile;

D2) per i programmi d'intervento finanziati direttamente dallo Stato le cui risorse non sono transitate nella gestione regionale, qualora l'ente motivi l'impossibilità di quantificare l'importo secondo lo schema del modello di Q.T.E., in alternativa è consentita la presentazione di uno specifico conteggio finale da considerarsi, per tale finalità, equipollente al quadro tecnico economico, riportante analoghe informazioni. L'ente approva il conteggio finale ed acquisisce sul medesimo la presa d'atto della S.T.D.; non è invece richiesta l'approvazione di un nuovo certificato di chiusura conti.

E) Restituzione o trattenimento dell'importo.

E1) per i programmi d'intervento i cui finanziamenti sono stati accreditati dalla Cassa Depositi e Prestiti alle Tesorerie delle A.T.C., l'importo deve essere versato alla Tesoreria di competenza dell'A.T.C.;

E2) per i programmi d'intervento i cui finanziamenti sono stati corrisposti tramite il bilancio regionale, l'importo deve essere versato alla Tesoreria della Regione Piemonte, su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale, previa assunzione di specifico provvedimento regionale;

E3) l'importo della rivalutazione deve essere versato alla Tesoreria della Regione Piemonte, su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale, previa assunzione di specifico provvedimento regionale;

E4) l'importo del finanziamento oggetto di restituzione, unitamente all'eventuale rivalutazione, deve essere versato in un'unica soluzione e costituisce requisito imprescindibile per il perfezionamento della procedura regionale di autorizzazione.

E5) per i programmi d'intervento finanziati con disponibilità economiche dell'ente derivanti dalla gestione del patrimonio di edilizia sociale sovvenzionata i cui finanziamenti non sono stati accreditati alle Tesorerie delle A.T.C. dalla Cassa Depositi e Prestiti, o derivanti da precedenti alienazioni, l'importo è trattenuto dall'ente e la sua utilizzazione è vincolata per le stesse finalità, prioritariamente ad interventi di manutenzione straordinaria;

E6) per i programmi d'intervento di cui alla precedente lettera D2) l'importo quantificato, unitamente all'eventuale rivalutazione, è trattenuto dall'ente e la sua utilizzazione è vincolata per le finalità dell'edilizia sociale sovvenzionata, prioritariamente ad interventi di manutenzione straordinaria.

2) Trasferimento del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata su altro immobile.

A) Ambito di applicazione (Immobile originario).

A1) immobile di proprietà dell'ente richiedente;

A2) parte dell'immobile (uno o più alloggi) oppure tutto il complesso immobiliare, compresi gli eventuali box auto;

A3) alloggi liberi al momento della domanda.

B) Requisiti dell'immobile individuato per l'assunzione del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata.

- B1) è di proprietà dell'ente richiedente;
- B2) la destinazione d'uso è residenziale ed è conforme allo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente;
- B3) non è stato oggetto di concessione di precedenti finanziamenti statali o regionali per l'edilizia residenziale pubblica né ha usufruito di fondi derivanti dalla gestione del patrimonio di edilizia sociale sovvenzionata o da precedenti alienazioni del medesimo;
- B4) l'immobile possiede le caratteristiche tecniche previste dalla normativa per l'edilizia residenziale pubblica, è in possesso del certificato di agibilità ed è a norma rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- B5) l'immobile non è gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura;
- B6) il valore dell'immobile è equivalente al valore attuale dell'edificio o degli alloggi, comprensivi degli eventuali box auto, oggetto di trasferimento del vincolo e deve essere accertato mediante una perizia di stima asseverata;
- B7) è stato acquisito, nel caso in cui il proponente è il Comune, il parere favorevole dell'A.T.C. qualora gli alloggi siano affidati in gestione alla stessa;

C) Presentazione della richiesta e relativa documentazione.

C1) l'ente richiedente con proprio provvedimento, nel dare ampia ed esauriente motivazione in ordine alla scelta operata, tenuto conto di quanto prescritto alla precedente lettera A) e che i lavori dell'immobile originario sono ultimati alla data di assunzione del provvedimento stesso, acclara il possesso dei requisiti previsti di cui alla lettera B) ed approva il trasferimento del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata sull'immobile individuato (identificato nel territorio comunale mediante l'indicazione della località, del corso o della via e del relativo numero civico).

L'ente a seguito di quanto sopra assunto presenta la domanda di trasferimento del vincolo al competente Settore regionale allegando la documentazione di cui alle successive lettere.

Qualora l'immobile originario oggetto dell'intervento di edilizia sovvenzionata sia pervenuto nella disponibilità dell'ente richiedente a titolo di comodato gratuito o in diritto di superficie gratuito, è ammissibile la presentazione della richiesta nel rispetto di quanto disciplinato con la presente procedura; l'ente è comunque tenuto, prima dell'approvazione del trasferimento del vincolo, ad informare il soggetto che ha concesso l'immobile.

C2) se la richiesta di trasferimento del vincolo riguarda l'intero immobile (trasferimento totale) la nuova localizzazione manterrà in essere i dati identificativi originariamente attribuiti (numero di programma o codice identificativo e ammontare del finanziamento); in tale caso non è necessaria la compilazione di un nuovo quadro economico e di conseguenza non è richiesta la presa d'atto della S.T.D. di cui all'art. 5, comma 4, del regolamento n. 4/R/2013. Dovrà comunque essere prodotta per la nuova localizzazione una tabella riassuntiva riportante per ogni alloggio i dati catastali e quelli metrici (piano, composizione, superficie utile e superficie commerciale); per gli eventuali box auto di competenza degli alloggi è richiesta l'indicazione dei dati catastali e della relativa superficie;

C3) se la richiesta di trasferimento del vincolo riguarda solamente una parte dell'immobile (trasferimento parziale), l'ente approva il Q.T.E. finale per la parte che continua ad essere destinata all'edilizia sociale sovvenzionata, precisando il numero degli alloggi rimanenti (e gli eventuali box auto di competenza) ed il relativo importo finanziario. Parimenti per la nuova localizzazione è approvato un analogo quadro economico finale riportante il numero degli alloggi (e gli eventuali box auto di competenza) ed il finanziamento attribuito; al quadro è allegata una tabella (alternativa alla compilazione nel quadro economico della parte afferente i dati metrici e parametrici) riportante per ogni alloggio i dati catastali, il piano, la composizione, la superficie utile e quella commerciale e per gli eventuali box auto i dati catastali e la relativa superficie. Il finanziamento regionale da attribuire all'intervento originario è determinato dall'ente richiedente proporzionalmente al totale della superficie utile degli alloggi e degli eventuali box auto che residua rispetto al totale della

superficie utile di tutti gli alloggi e degli eventuali box auto originariamente finanziati; conseguentemente la parte di finanziamento da attribuire alla nuova localizzazione è determinato quale differenza tra il finanziamento complessivo e quello residuo attribuito all'immobile originario. L'ente inoltre approva per entrambi il certificato chiusura conti (C.C.C.). Sui quadri economici finali deve essere acquisita la presa d'atto della S.T.D. .

Per la parte oggetto dell'apposizione del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata verrà attribuito dagli uffici regionali un nuovo numero di programma (P.I.) o codice identificativo (C.I.) che sarà inserito nella gestione regionale.

C4) se la richiesta di trasferimento parziale del vincolo riguarda un immobile finanziato direttamente dallo Stato le cui risorse non sono transitate nella gestione regionale, qualora l'ente motivi l'impossibilità di quantificare gli importi secondo lo schema del modello di Q.T.E., in alternativa è consentita la presentazione di uno specifico conteggio finale (riferito sia all'immobile originario che alla nuova localizzazione) da considerarsi, per tale finalità, equipollente al quadro tecnico economico, riportante analoghe informazioni. Nel particolare la nuova localizzazione dovrà riportare per ogni alloggio i dati catastali e quelli metrici (piano, composizione, superficie utile e superficie commerciale); per gli eventuali box auto di competenza degli alloggi è altresì richiesta l'indicazione dei dati catastali e della relativa superficie. L'ente approva il conteggio finale ed acquisisce sul medesimo la presa d'atto della S.T.D.; non è invece richiesta l'approvazione di un nuovo certificato di chiusura conti;

C5) alla domanda di trasferimento del vincolo deve essere allegata la copia della perizia di stima asseverata degli immobili.

3) di stabilire che qualora lo stralcio o il trasferimento del vincolo comporti la necessità di procedere anche alla variazione del finanziamento originario, con il provvedimento di autorizzazione è altresì approvato il relativo assestamento finanziario.

4) di demandare al Dirigente del Settore Programmazione e Attuazione Interventi di Edilizia Sociale, Responsabile del procedimento, l'assunzione del provvedimento di autorizzazione allo stralcio dell'immobile o al trasferimento del vincolo di edilizia sociale sovvenzionata e di approvazione dell'assestamento finanziario dell'intervento, da adottarsi ai sensi della legge n. 241/1990 entro il termine di 30 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 33/2013 nel sito istituzionale dell'ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice Civile.

(omissis)