

Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2012, n. 6-3878

L.R. 11 luglio 2011 n. 10, art. 17. Modalita' e criteri ai fini dell'autorizzazione alla cessione in proprieta' di alloggi destinati alla locazione permanente.

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che:

- la legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 “Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa” all’art. 1 stabilisce che la Regione, al fine di agevolare la realizzazione dei programmi edilizi in corso nonché per ridurre l'onere da porre a carico dei singoli soci, concede agevolazioni finanziarie per la realizzazione di alloggi da assegnare in locazione semplice ai propri soci, a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa che risultino assegnatarie di uno dei finanziamenti statali di cui agli artt. 55 lettera c), 68 lettera b) e 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 6 legge 27 maggio 1975, n. 166 e legge 16 ottobre 1975, n. 492, e il cui Statuto preveda:
 - a) il divieto di cessione in proprietà degli alloggi e l'obbligo del trasferimento degli stessi, senza corrispettivo, al competente Istituto Autonomo per le Case Popolari in caso di liquidazione o scioglimento della cooperativa stessa;
 - b) la rivalutazione del canone di locazione;
 - c) il pagamento del canone di locazione per tutta la durata della concessione del diritto di superficie;
- la legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l’edilizia residenziale “ prevede un piano decennale di edilizia residenziale riguardante:
 - gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;
 - gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali;

la legge 17 febbraio 1992 n. 179 “Norme per l’edilizia residenziale pubblica” all’art. 18 “Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa” comma 1 recita “Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento”;

- la deliberazione n. 620 – C. R. 8441 del Consiglio Regionale nella seduta del 18 maggio 1993 approva quanto proposto dalla Giunta Regionale con D. G. R. n. 92–23515 del 15 marzo 1993 ad oggetto: “Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa in attuazione dell’art. 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179. Determinazione in merito ai contributi regionali già erogati ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni. Proposta al Consiglio”; ha recepito quanto disposto dall’art. 18 della legge 179/92 e disciplinato l’iter procedurale per l’autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa;

- la legge regionale 6 agosto 1996, n. 59, ad oggetto "Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 18 ottobre 1994, n. 43 "Norme in materia di programmazione degli investimenti regionali" e 1° marzo 1996, n. 10 "Provvedimento generale di finanziamento per l'anno 1996 degli interventi previsti da leggi regionali nonché disposizioni finanziarie per l'anno 1997 (raccordo tra Programma Regionale di Sviluppo e sistema dei bilanci regionali)" ha previsto, tra l'altro, il finanziamento di interventi di edilizia residenziale agevolata, Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P. 96), e ha approvato la scheda edilizia residenziale agevolata;
- la legge regionale 24 marzo 1997, n. 16, ad oggetto "Provvedimento generale di finanziamento per l'anno 1997 degli interventi previsti da leggi regionali nonché disposizioni finanziarie per l'anno 1998" ha previsto, tra l'altro, il finanziamento di interventi di edilizia residenziale agevolata, Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P. 97) e ha approvato la scheda edilizia residenziale agevolata;
- la legge regionale 6 dicembre 1999, n. 31, ad oggetto, "Prima variazione al bilancio di previsione per l'anno finanziario 1999 nonché disposizioni finanziarie per gli anni 2000 e 2001 e approvazione delle schede Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P.)" ha previsto, tra l'altro, il finanziamento per gli anni 1999, 2000 e 2001 di interventi di edilizia residenziale pubblica e ha approvato la scheda edilizia residenziale pubblica (F.I.P. 99);
- l'Accordo di Programma, siglato il 26 ottobre 2000 in attuazione dell'art. 63 del D.L.vo 31 marzo 1998 n. 112, tra il Ministero dei Lavori Pubblici Direzione Generale delle Aree Urbane già Segretario Generale del C.E.R. e la Regione Piemonte trasferisce, tra l'altro, la competenza sulla cessione in proprietà del patrimonio edilizio a proprietà indivisa, finanziato con leggi antecedenti alla legge 457/78, in capo alla Regione Piemonte e di conseguenza anche la restituzione dei contributi, a seguito della cessione degli alloggi, viene introitata dalla Regione;
- la legge regionale n. 44 del 26 aprile 2000 "Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 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." nel quadro dei principi costituzionali relativi all'ordinamento regionale, ed in particolare a quelli di cui alla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1, nonché in attuazione dell'art. 4 della legge 15 marzo 1997, n. 59 individua, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modifiche, le funzioni di competenza della Regione, degli Enti locali e delle Autonomie funzionali, attinenti alle materie di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;
- la legge regionale 15 marzo 2001, n. 5 "Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 (Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 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) all'art. 9 (Integrazioni alla L. R. 44/2000. Inserimento del Titolo VII artt. (87 - 104)) disciplina il conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli Enti locali in tema di Urbanistica, Edilizia, Aree protette, Trasporti e Viabilità.
- la D.G.R. n. 11-14882 del 28 febbraio 2005 ad oggetto: "Legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 18 "Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa". Legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 e s.m.. Criteri e modalità ai fini della restituzione dei contributi." regola l'autorizzazione alla cessione degli alloggi ai soci assegnatari delle cooperative a proprietà indivisa e la restituzione dei contributi alla Regione;
- la Determina dirigenziale n. 103 del 15 giugno 2005 ad oggetto: "Legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 18 Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà

indivisa. Precisazioni di determinazioni di calcolo e documentazioni da presentare” stabilisce le modalità operative per la cessione;

- la legge regionale dell'11 luglio 2011 n. 10 “Disposizioni collegate alla legge finanziaria per l'anno 2011”, dispone all'art. 17: “(Autorizzazione alla cessione di alloggi realizzati con contributi pubblici)”

1. Gli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati da operatori pubblici e privati che hanno usufruito di contributi statali o regionali concessi con il Fondo Investimento Piemonte (FIP), nonché di contributi concessi ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa), possono essere ceduti in proprietà ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento. Possono essere ceduti in proprietà, ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, anche gli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati in auto finanziamento dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

2. La Giunta regionale, per gli alloggi che hanno usufruito di contributi pubblici, definisce le modalità e l'ammontare dei contributi da restituire alla Regione per ottenere l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) siano decorsi almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- b) le plusvalenze realizzate con le vendite siano destinate dalle cooperative all'incremento del proprio patrimonio di alloggi destinati alla locazione permanente;
- c) per i contributi concessi ai sensi della L.R. 28/1976 l'importo da restituire sia ridotto in misura pari alla quota del canone di locazione già versato alla Regione.

3. Le restituzioni dei contributi di cui ai commi 1 e 2 integrano le risorse già attualmente disponibili per l'attuazione degli interventi del Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012".

Considerato che:

- sul 4° Supplemento del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 47 del 25 novembre 2004 è stato pubblicato lo Statuto della Regione Piemonte che tra i Principi fondamentali all'articolo 10 “Diritto all'abitazione e tutela del consumatore” al comma 1 recita: “La Regione riconosce e promuove il diritto all'abitazione”;

- tra le finalità che la Regione intende perseguire rientra quindi anche quella di favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, attraverso la cessione degli alloggi in proprietà individuale, di tutti o parte degli interventi destinati alla locazione permanente finanziati con contributi pubblici ai sensi della legge 457/78, e delle LL.RR. n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 e con il contributo integrativo di cui alla L.R. 28/76.

- gli interventi destinati alla locazione permanente, finanziati con contributi pubblici ai sensi della legge 457/78, concessi anche successivamente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 (art. 18) e dalle LL.RR. n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 e con il contributo integrativo di cui alla L.R. 28/76, sono realizzati principalmente dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, e in misura minore dai Comuni e dalle Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.). Gli interventi finanziati con contributi regionali concessi con le LL.RR. n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 sono realizzati anche da cooperative edilizie a proprietà divisa, da imprese di costruzione e da cooperative di produzione e lavoro;

- l'autorizzazione alla cessione degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati dai comuni è regolamentata dalla D.G.R. n. 19-4095 del 23 ottobre 2006; mentre l'autorizzazione alla cessione degli alloggi realizzati dalle A.T.C. sarà disciplinata dal Regolamento per l'attuazione degli interventi di edilizia sociale sovvenzionata, prevista dall'art. 39 della L.R. 17 febbraio 2010, n. 3, in corso di predisposizione.

Occorre pertanto regolamentare, ai sensi della legge regionale dell'11 luglio 2011, n. 10 e in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 gli adempimenti necessari per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà individuale degli alloggi realizzati dalla cooperative edilizie a proprietà indivisa e proprietà divisa dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro per gli interventi finanziati dalla legge 457/78, concessi anche successivamente all'entrata in vigore dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, dalle leggi regionali n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 e con il contributo integrativo di cui alla L.R. 28/76.

Si ritiene inoltre di stabilire, per favorire l'accesso all'acquisto della prima casa e in coerenza con quanto previsto dall'art. 18 della legge 179/92, che i contributi statali e regionali erogati da restituire alla Regione, siano quantificati nella misura del 50% e siano versati in un'unica soluzione. Il costo di acquisto dell'alloggio sarà pertanto determinato dal valore del medesimo, aggiornato annualmente con l'approvazione del bilancio da parte delle cooperative edilizie o delle imprese di costruzione, oltre all'ammortamento della quota di contributo da restituire alla Regione.

Sulla base di quanto stabilito all'art. 17 comma 3 della legge regionale dell'11 luglio 2011 n. 10 le restituzioni dei contributi delle cessioni degli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati da operatori che hanno usufruito di contributi statali o regionali concessi con il Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P.) nonché di contributi concessi ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28, sono destinate ad integrare le risorse già attualmente disponibili per l'attuazione degli interventi del Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012". Dovrà, pertanto, essere istituito uno specifico capitolo di entrata sul bilancio regionale vincolato per tale finalità.

Ritenuto opportuno che sul capitolo di entrata di nuova istituzione, in coerenza con quanto stabilito dal citato 3° comma dell'art. 17 della L.R. 11 luglio 2011, n. 10, debbano affluire tutti gli importi in restituzione dei contributi statali e regionali relativi alle cessioni in proprietà degli alloggi rilasciate ai sensi dell'art. 18 della legge 179/92 e dell'art. 17 della L.R. 10/2011.

Considerata l'esperienza acquisita dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa e la complessità delle procedure necessarie per addivenire alla cessione in proprietà degli alloggi si ritiene opportuno uniformare l'iter procedurale per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 17 della L.R. 10/2011 a quello previsto dall'art. 18 della Legge 179/92 e regolamentato dalla DGR n. 11 – 14882 del 28 febbraio 2005 e dalla DD n. 103 del 15 giugno 2005.

Tutto ciò premesso e considerato,

la Giunta Regionale, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

delibera

- di stabilire che, in applicazione dell'art. 17 della legge regionale dell'11 luglio 2011 n. 10, gli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati dalle cooperative edilizie

a proprietà indivisa, dalle cooperative edilizie a proprietà divisa, dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro, finanziati con contributi pubblici ai sensi della legge 457/78, concessi anche successivamente all'entrata in vigore dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, dalle LL.RR. n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 e con il contributo integrativo di cui alla L.R. 28/76, possono essere ceduti in proprietà agli assegnatari, previa autorizzazione regionale, a condizione che:

- siano decorsi almeno dieci anni dalla data di ultimazione lavori attestata dal Comune sede di intervento;
- il procedimento tecnico ed amministrativo relativo all'intervento sia concluso e siano stati rilasciati tutti gli attestati dei requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi;
- i contributi concessi ai sensi delle L.R. 6 agosto 1996, n. 59, L.R. 24 marzo 1997, n. 16 e L.R. 6 dicembre 1999, n. 31, Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P.), siano stati interamente restituiti, anche anticipatamente, alla Regione Piemonte;
- la richiesta di autorizzazione alla vendita riguardi almeno il 50% degli alloggi facenti parte dell'insediamento costruttivo;
- sia prodotta dichiarazione del presidente della cooperativa che attesti l'impegno a destinare le eventuali plusvalenze alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente;

- di stabilire che ai fini della richiesta di autorizzazione alla vendita, occorre fare riferimento alle procedure di cui alla D.G.R. n 11-14882 del 28 febbraio 2005, e sia allegata la documentazione prevista dalla Determinazione Dirigenziale n. 135 del 15 giugno 2005.

- di disporre che il costo di acquisto dell'alloggio è dato dal valore del medesimo, aggiornato annualmente con l'approvazione del bilancio da parte della cooperativa edilizia o dell'impresa di costruzione, oltre all'importo da restituire alla Regione, in un'unica soluzione, pari al 50% dei contributi statali e regionali erogati.

- di stabilire che le restituzioni dei contributi statali e regionali relativi alle cessioni in proprietà degli alloggi rilasciate ai sensi dell'art. 18 della legge 179/92 e dell'art. 17 della L.R. 10/2011 siano introitate su un apposito capitolo di entrata del bilancio Regionale di nuova istituzione vincolato per l'attuazione degli interventi del Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012".

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.12.10.2010 n. 22.

(omissis)