

Deliberazione della Giunta Regionale 3 giugno 2013, n. 56-5894

Edilizia sociale sovvenzionata, Secondo biennio del "Programma casa:10.000 alloggi entro il 2012", ente finanziato A.T.C. di Biella. Disposizioni in ordine all'utilizzo del finanziamento per l'acquisto anticipato dell'immobile sito in Biella, Comparto "D" P.E.E.P. Chiavazza, e per il completamento dei lavori. Codice identificativo PC2SOV16.

A relazione dell'Assessore Quaglia:

Premesso che:

il Consiglio Regionale con la deliberazione n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 ha approvato il Programma casa:10.000 alloggi entro il 2012"; il Programma è attuato in tre bienni attraverso piani e programmi specifici di intervento approvati dalla Giunta Regionale nell'ambito delle misure delineate dallo stesso Programma. I piani e i programmi stabiliscono i criteri e i tempi per la realizzazione degli interventi, per l'individuazione dei soggetti attuatori e per l'attribuzione dei contributi;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 10-5298 del 19 febbraio 2007, integrata dalla deliberazione n. 87-7841 del 17 dicembre 2007, ha approvato la programmazione del primo biennio del Programma casa, mentre con la deliberazione n. 16-11632 del 22 giugno 2009, integrata dalla deliberazione n. 51-11973 del 4 agosto 2009, ha invece approvato la programmazione del secondo biennio di intervento ed ha altresì definito i criteri per la selezione delle domande, i tempi per l'approvazione dei bandi e dei modelli di domanda e le modalità di intervento. Successivamente la Giunta Regionale, al fine di ampliare ulteriormente la risposta al crescente fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, con la deliberazione n. 19-13358 del 22 febbraio 2010, ha approvato l'assegnazione anticipata di parte dei fondi previsti per il terzo biennio per finanziare parte delle domande presentate con il secondo biennio e non finanziate per carenza di risorse;

con la determinazione dirigenziale regionale n. 19 del 15 gennaio 2010 è stata approvata la graduatoria del secondo biennio del Programma casa relativa alle domande di edilizia sovvenzionata ammesse a finanziamento per l'ambito territoriale di Biella. Con la stessa determinazione sono stati assegnati i contributi ai soggetti attuatori degli interventi finanziati. Tra tali interventi risulta esservi quello dell'Agenzia Territoriale per la Casa (A.T.C.) di Biella finalizzato all'acquisizione di un immobile da un privato (promittente venditore) in corso di realizzazione nel Comparto D del P.E.E.P. Chiavazza del Comune di Biella, per un finanziamento ammesso di € 3.069.260,00 (Codice regionale attribuito: PC2SOV16 – 26 alloggi). Tale determinazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.), secondo supplemento al numero 3, del 21 gennaio 2010;

con la determinazione dirigenziale regionale n. 560 del 13 settembre 2010, in conformità a quanto previsto dalla nota regionale del 27 maggio 2010, prot. n. 2185/DB0803, è stata disposta a favore dell'A.T.C. di Biella (promittente acquirente) per l'intervento in Chiavazza (PC2SOV16) l'erogazione del 15% del contributo ammesso a finanziamento, ammontante ad € 460.389,00;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 16-2133 del 6 giugno 2011 avente oggetto:"Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 approvato con la D.C.R. n. 93-43238 del 20 dicembre 2006. Attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata finanziati con il Secondo biennio di cui alla D.G.R. n. 16-11632 del 22 giugno 2009. Disposizioni" al fine di ridurre la tempistica per la liquidazione dei finanziamenti ha stabilito relativamente alla misura di intervento

relativa all'acquisto alloggi in corso di realizzazione da destinare all'edilizia sovvenzionata, in analogia a quanto assunto dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 11-239 del 29 giugno 2010 per la misura di intervento acquisto alloggi ultimati, di utilizzare i fondi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata resi disponibili con l'Accordo di Programma stipulato con il Ministero dei lavori Pubblici in data 19 aprile 2001 e non ancora programmati, secondo le modalità stabilite con la Convenzione stipulata in data 25 luglio 2001 tra la Cassa Depositi e Prestiti e la Regione Piemonte ed in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 1-4297 del 5 novembre 2001;

con la determinazione dirigenziale regionale n. 365 del 7 giugno 2011, in esecuzione di quanto assunto con la D.G.R. n. 16-11632 del 22 giugno 2009, sono stati individuati gli interventi relativi alla misura acquisto alloggi in corso di realizzazione da destinare all'edilizia residenziale sovvenzionata ammessi a finanziamento con il Programma casa, il cui il fabbisogno economico è da attingere dalle disponibilità della Cassa D.D.P.P.; tra questi vi è l'intervento in Biella, Comparto D P.E.E.P. Chiavazza, Codice PC2SOV16, per un importo ammontante ad € 2.608.871,00. L'ammontare complessivo del finanziamento disponibile all'intervento rimane confermato in € 3.069.260,00;

con la determinazione dirigenziale regionale n. 118 del 9 marzo 2012 è stato richiesto alla Cassa D.D.P.P. l'accredito a favore della A.T.C. di Biella dell'importo di € 1.688.093,00, ciò a seguito del raggiungimento del 50% dei lavori sull'immobile, al fine di consentire alla stessa l'ulteriore erogazione a favore del promittente venditore, previa acquisizione dal medesimo della necessaria polizza fideiussoria a garanzia del versamento, quale ulteriore acconto per l'acquisto degli alloggi in corso di realizzazione da parte dello stesso. Ciò ha comportato, tenuto conto dell'importo di € 460.389,00, precedentemente erogato all'Agenzia con la determinazione dirigenziale n. 560 del 13 settembre 2010, la messa a disposizione in capo alla Tesoreria dell'Agenzia dell'importo complessivo di € 2.148.482,00, pari al 70% del finanziamento concesso;

l'A.T.C. di Biella con la nota del 26 aprile 2013, prot. 20130005828, ha rappresentato al competente Settore regionale la situazione in atto dell'intervento richiedendo, in considerazione del manifestarsi di una grave situazione di criticità operativa in capo al promittente venditore proprietario dell'edificio in corso di realizzazione, l'autorizzazione ad addivenire all'acquisto anticipato del complesso immobiliare nello stato in cui si trova mediante l'utilizzo del finanziamento regionale concesso.

In sintesi risulta il seguente iter procedurale connesso all'attuazione dell'intervento:

- in data 6 maggio 2010 l'Agenzia procedeva alla stipula del preliminare di compravendita con il privato (promittente venditore) per l'immobile in corso di realizzazione, costituito da numero 26 alloggi da destinare all'edilizia sociale sovvenzionata, mentre nell'aprile del 2011 veniva sottoscritta una scrittura privata integrativa al compromesso del 2010. L'Agenzia inoltre procedeva al versamento di un acconto di € 200.000,00 al promittente venditore, a fronte della presentazione da parte del medesimo di una fideiussione bancaria a titolo di garanzia per l'erogazione;
- in data 8 giugno 2012 l'Agenzia richiamava la controparte al rispetto delle obbligazioni contrattuali, dando atto di essere disponibile al versamento degli ulteriori acconti a fronte della presentazione di idonee fideiussioni, oltre al rinnovo di quella prestata per la caparra in quanto scaduta il 31 dicembre 2011;

- in data 11 giugno 2012 l’Agenzia procedeva ad una verifica nel cantiere da cui risultava, anche sulla base della documentazione acquisita dal promittente venditore, un avanzamento dei lavori corrispondente a circa il 71,35% del totale;
- il Consiglio di Amministrazione (C.d.A.) dell’ente con la deliberazione n. 94 del 3 ottobre 2012 approvava l’ulteriore modifica al preliminare di vendita ed in data 5 ottobre 2012 venivano sottoscritte tra le parti ulteriori clausole integrative atte a consentire al privato di presentare le necessarie fideiussioni;
- entro il termine del 25 ottobre 2012 il promittente venditore doveva procedere alla presentazione all’A.T.C. delle polizze fideiussorie a titolo di garanzia per i pagamenti in acconto;
- l’A.T.C. con la nota del 16 novembre 2012 richiamava il promittente venditore al rispetto degli obblighi contrattuali, stabilendo il termine del 30 novembre 2012 entro il quale acquisire la documentazione;
- il promittente venditore con la nota del 21 novembre 2012 evidenziava all’Agenzia di aver preso i necessari contatti con una compagnia di assicurazione per addivenire alla stipula della polizza richiesta proponendo, qualora ciò non fosse stato possibile, l’acquisto dell’immobile nello stato in cui si trovava;
- il C.d.A. dell’ente con la deliberazione n. 120 del 28 novembre 2012, tenuto conto della situazione di criticità che si stava delineando, dava mandato al Presidente di “procedere a definire proposta di acquisto con rogito immediato dello stabile oggetto di preliminare nello stato in cui attualmente si trova al fine di sbloccare una situazione che si trascina da tempo ”, mentre con la deliberazione n. 131 del 19 dicembre 2012 il Consiglio prendeva atto circa l’ulteriore aggiornamento procedurale;
- l’A.T.C. con la deliberazione Presidenziale n. 2/2013, ratificata dal C.d.A. con deliberazione n. 5 del 13 febbraio 2013, affidava all’Agenzia dell’Entrate – Ufficio del Territorio di Biella – un apposito incarico per la redazione di una nuova perizia di stima del fabbricato;
- l’A.T.C. in data 8 aprile 2013 acquisiva agli atti la garanzia fideiussoria per l’importo di € 200.000,00 corrisposto quale primo acconto al promittente venditore, avente scadenza il 31 maggio 2013 con la possibilità di escussione nei trenta giorni successivi;
- in data 15 aprile 2013 veniva acquisita dall’A.T.C. la perizia estimativa dell’immobile redatta dall’Agenzia dell’Entrate, che ha determinato il valore allo stato attuale nell’importo di € 1.880.000,00;
- in data 16 aprile 2013 l’A.T.C. formalizzava la proposta di acquisto al promittente venditore nell’importo stabilito dalla perizia che veniva accettata dalla controparte;
- il C.d.A. dell’ente con la deliberazione n. 41 del 17 aprile 2013 si esprimeva favorevolmente all’acquisto immediato del complesso immobiliare e, contestualmente, approvava la perizia datata 10 aprile 2013 redatta dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Biella. Con il medesimo provvedimento il C.d.A. richiedeva alla Regione l’autorizzazione all’utilizzo del finanziamento concesso per procedere all’acquisizione anticipata dell’immobile nello stato in cui si trova, tenuto inoltre conto della necessità di utilizzare le risorse che saranno ancora disponibili sul programma al fine di addivenire al completamento dei lavori ed assegnare gli alloggi;

- l'A.T.C. con la nota del 23 aprile 2013 procedeva a richiedere al promettente venditore copia della progettazione esecutiva degli impianti, unitamente ad apposita relazione tecnica attestante lo stato di esecuzione degli stessi rispetto a quanto previsto dal progetto esecutivo, in quanto ritenuta necessaria per la stesura del progetto di completamento da parte dell'Agenzia medesima. Per quanto riguarda invece il collaudo strutturale delle opere in cemento armato, previsto dall'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, trasfuso nell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), risulta che a seguito della visita effettuata in cantiere in data 5 dicembre 2008 dal professionista incaricato, è stato rilasciato dal medesimo il relativo certificato, acquisito agli atti dell'A.T.C. di Biella in data 1 marzo 2011;
- l'A.T.C. di Biella con la nota del 17 maggio 2013 ha comunicato al competente Settore regionale di aver acquisito dal promittente venditore la documentazione richiesta in data 23 aprile 2013;

dato atto che l'A.T.C. di Biella con la citata nota del 26 aprile 2013 ha rimarcato l'importanza per il territorio biellese di addivenire all'incremento del patrimonio pubblico di edilizia sociale mediante l'acquisizione dei 26 alloggi da destinare alle fasce più deboli della popolazione e che inoltre la proposta pervenuta all'Agenzia dal promittente venditore di acquisire anticipatamente la proprietà del complesso immobiliare nello stato in cui si trova (con opere eseguite per circa il 71%) consentirà comunque, mediante la predisposizione di un progetto di completamento per i lavori mancanti, di mantenere in essere l'obiettivo originariamente previsto dal bando del Programma casa finalizzato all'incremento del patrimonio pubblico di tale tipo di edilizia e dare una concreta risposta al fabbisogno di tale tipo di edilizia esistente nel territorio;

considerato inoltre che alla Tesoreria della A.T.C. di Biella risulta reso disponibile l'importo di € 2.148.482,00 corrispondente al 70% del finanziamento concesso di € 3.069.260,00 (di cui € 460.389,00 liquidato sulle risorse del Programma casa, bilancio regionale ed € 1.688.093,00 liquidato mediante i fondi della Cassa D.D.P.P.) e che tale disponibilità finanziaria permette all'A.T.C. di procedere immediatamente all'acquisto dell'immobile sulla base della perizia di stima predisposta dall'Agenzia delle Entrate di Biella. Per quanto attiene invece l'utilizzo delle risorse che ancora risulteranno disponibili per il programma d'intervento (PC2SOV16) occorre, con il presente provvedimento, stabilire che le stesse siano utilizzabili dall'Agenzia per il completamento dei lavori consentendo, a seguito dell'aggiudicazione secondo la vigente normativa sui lavori pubblici, un'ulteriore erogazione a favore dell'ente che può essere quantificata nel 15% del finanziamento assegnato (€ 3.069.260,00), ciò al fine di garantire all'Agenzia la necessaria liquidità per fare fronte ai pagamenti derivanti dall'esecuzione del contratto di appalto; la rimanente quota del finanziamento (saldo del 15%) potrà invece essere liquidata sulla base di quanto previsto al punto 6, lettera a) della D.G.R. n. 7-3438 del 21 febbraio 2012 per gli interventi di edilizia sociale sovvenzionata;

rilevato inoltre che, in attuazione dell'art. 39, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale), in data 12 marzo 2013 è entrato in vigore per gli interventi di edilizia sociale sovvenzionata il nuovo regolamento regionale n. 4/R del 21 febbraio 2013 e che ai sensi dell'art. 3, comma 2, del citato regolamento n. 4/R/2013 l'A.T.C. di Biella assume piena ed incondizionata responsabilità in ordine all'operato per l'attuazione dell'intervento;

tutto ciò premesso e considerato, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

la Giunta Regionale

vista la D.D. n. 19 del 15.1.2010;

vista la D.D. n. 560 del 13.9.2010;

vista la D.G.R. n. 16-2133 del 6.6.2011;

vista la D.D. n. 365 del 7.6.2011;

vista la D.G.R. n. 7-3438 del 21.2.2012;

vista la D.D. n. 118 del 9.3.2012;

viste le deliberazioni dell'A.T.C. di Biella n. 120 del 28.11.2012, n. 131 del 19.12.2012 e n. 41 del 17.4.2013;

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;

delibera

1) di autorizzare l'A.T.C. di Biella all'utilizzo del finanziamento concesso con il Secondo biennio del "Programma casa:10.000 alloggi entro il 2012" (Finanziamento € 3.069.260,00 - Codice PC2SOV16 – Acquisto alloggi in corso di realizzazione in Biella, Comparto D P.E.E.P. Chiavazza) per l'importo di € 1.880.000,00 oltre gli oneri notarili e fiscali conseguenti, necessario all'acquisizione anticipata dell'immobile (26 alloggi) da destinare all'edilizia sociale sovvenzionata.

2) di subordinare l'acquisto alla condizione che il fabbricato non sia gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura.

3) di destinare la parte restante del finanziamento concesso all'A.T.C. di Biella con il Secondo biennio del Programma casa, per il completamento dei lavori ancora necessari per rendere idonei gli alloggi all'assegnazione agli aventi diritto.

4) di stabilire che a seguito dell'avvenuta aggiudicazione dei lavori da parte dell'A.T.C. sia erogato l'ulteriore 15% del finanziamento concesso al programma, mentre il saldo potrà essere erogato sulla base di quanto previsto al punto 6, lettera a), della D.G.R. n. 7-3438 del 21 febbraio 2012 per gli interventi di edilizia sociale sovvenzionata.

5) di dare atto che l'A.T.C. di Biella, per quanto attiene la rendicontazione del finanziamento utilizzato per l'acquisto anticipato dell'immobile e per l'esecuzione dei lavori di completamento, dovrà procedere all'approvazione della specifica modulistica regionale predisposta per tale finalità.

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.

(omissis)