

Codice A1418A

D.D. 11 giugno 2021, n. 867

Cooperativa edilizia a proprietà indivisa "San Giovanni 92". Autorizzazione alla cessione in proprietà ai soci assegnatari del patrimonio realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - codice intervento regionale n. 7F/157 LO. Art.17 L.R. 11 luglio 2011, n.10.



ATTO DD 867/A1418A/2021

DEL 11/06/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A1400A - SANITA' E WELFARE

A1418A - Politiche di welfare abitativo

OGGETTO: Cooperativa edilizia a proprietà indivisa "San Giovanni 92". Autorizzazione alla cessione in proprietà ai soci assegnatari del patrimonio realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - codice intervento regionale n. 7F/157 LO. Art.17 L.R. 11 luglio 2011, n.10.

Premesso che:

la legge regionale 11 luglio 2011 n. 10 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria per l'anno 2011) all'art. 17 (Autorizzazione alla cessione di alloggi realizzati con contributi pubblici), commi 1 e 2, dispone che:

- 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.
- 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;

la deliberazione della Giunta regionale 21 maggio 2012, n. 6 – 3878 (L.R. 11 luglio 2011 n. 10, art. 17. Modalità e criteri ai fini dell'autorizzazione alla cessione in proprietà di alloggi destinati alla locazione permanente) stabilisce 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;

ai fini della richiesta di autorizzazione alla vendita, occorre fare riferimento alle procedure di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005 n. 11-14882, e sia allegata la documentazione prevista dalla determinazione dirigenziale 15 giugno 2005, n. 103;

il costo di acquisto dell'alloggio è dato dal valore 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 Piemonte, in un'unica soluzione, pari al 50% dei contributi statali e regionali erogati;

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 sono introitate su un apposito capitolo di entrata del bilancio regionale, vincolato per l'attuazione degli interventi del Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012";

a tal fine la D.G.R. 10 settembre 2012, n. 20 - 4543 istituisce i seguenti capitoli:

- il capitolo in Entrata n. 36157 "Restituzione di contributi conseguenti all'autorizzazione alla cessione degli alloggi realizzati con contributi pubblici. (Art. 17 della L.R. n. 10/2011);
- il capitolo in spesa n. 262264 "Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012". Riutilizzo delle risorse recuperate a seguito dell'autorizzazione alla cessione degli alloggi (Art. 17 della L.R. n. 10/2011);

la Legge regionale n. 24 del 05.12.2016 "Assestamento del bilancio di previsione finanziario 2016-2018 e disposizioni finanziarie" istituisce il nuovo capitolo di entrata del bilancio regionale n. 33165 "Restituzione di contributi conseguenti all'autorizzazione alla cessione degli alloggi realizzati con contributi pubblici (Art. 17 della L. R. N. 10/2011) Titolo 4;

la Cooperativa edilizia San Giovanni 92, in data 23 maggio 2019 a mezzo PEC ha inoltrato richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà ai soci assegnatari del patrimonio realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - Codice intervento n. 7F/157 LO CUP J41D97000060002;

Rilevato che:

- la Cooperativa edilizia San Giovanni 92 per la realizzazione di n. 7 alloggi pari a mq 660,33 relativi all'intervento costruttivo realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - Codice intervento n. 7F/157 LO ha usufruito dei finanziamenti regionali concessi ai sensi della legge regionale 24 marzo 1997, n.16 (Fondo Investimenti Piemonte - FIP), nonché dei contributi concessi ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28;

- la documentazione inoltrata dalla cooperativa in allegato alla richiesta di autorizzazione su menzionata non risultava completa per l'avvio del procedimento istruttorio;

- la Regione Piemonte con apposita nota ha richiesto la documentazione mancante;

- la cooperativa con PEC del 20 giugno 2019 ha integrato la suddetta documentazione;

- la documentazione pervenuta con le note sopra richiamate risulta così dettagliata:

n. 5 dichiarazioni di adesione all'acquisto dei soci che, dagli atti già depositati presso la Regione Piemonte, risultano assegnatari ai quali è stato rilasciato l'attestato comprovante il possesso dei requisiti soggettivi;

attestato di ultimazione lavori rilasciato dal Comune di Castiglione Torinese in data 17 luglio 2003; dichiarazione del legale rappresentante relativa all'impegno a provvedere alla diretta gestione delle unità abitative dell'intervento che non saranno cedute in proprietà individuale e alla destinazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione permanente;

copia del verbale del Consiglio di Amministrazione del 9 maggio 2014;

copia del verbale dell'assemblea ordinaria dei soci del 29 maggio 2014;

copia dei verbali dell'assemblea ordinaria dei soci del 5 settembre 2014; copia integrale della modifica di convenzione con il Comune di Castiglione Torinese, repertorio n. 600 raccolta n.445 , registrato in data 28 marzo 2019, nella quale risulta esposto il prezzo di prima cessione degli alloggi;

copia del QTE finale;

prospetto riepilogativo dei dati riguardanti l'intervento costruttivo oggetto della richiesta di autorizzazione alla cessione comprensivo delle superfici suddivise per singole unità immobiliari;

Considerato che:

- lo Statuto della Cooperativa oggetto dell'autorizzazione alla cessione prevede la possibilità di realizzare alloggi da assegnare anche in proprietà individuale;

- il programma costruttivo oggetto della richiesta di autorizzazione alla cessione risulta così articolato:

- € 23.399,37 di finanziamento concesso ai sensi della legge regionale 24 marzo 1997, n.16 (Fondo Investimenti Piemonte -FIP);

- € 518.154,20 contributo integrativo concesso ai sensi della L.R. 17 maggio 1976, n. 28 s.m.i;

- l'ammortamento dei sopra citati mutui risulta concluso;

- la richiesta di autorizzazione alla vendita riguarda il 50% degli alloggi facenti parte dell'intervento costruttivo;

- sono decorsi più di 10 anni dalla data di ultimazione lavori;

- i contributi concessi ai sensi della legge regionale 24 marzo 1997, n.16 (Fondo Investimenti Piemonte -FIP) sono stati interamente restituiti alla Regione Piemonte;

- il procedimento tecnico ed amministrativo relativo all'intervento è concluso;
- è stata prodotta la dichiarazione del Presidente della Cooperativa che attesta l'impegno a destinare le eventuali plusvalenze alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente;
- le assemblee del Consiglio di Amministrazione e dei soci si sono svolte entro i termini;
- per la quantificazione degli importi da restituire per la cessione in proprietà ai soci assegnatari dei n.7alloggi pari mq.660,33 si è tenuto conto – per i soli contributi regionali - di quanto precedentemente versato alla Regione Piemonte, in applicazione dell'art. 9 della legge regionale 28/76 e successive modifiche ed integrazioni;
- gli importi da restituire per la cessione in proprietà ai soci assegnatari dei n.7 alloggi pari mq. 660,33 relativi all'intervento realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - Codice intervento n. 7F/157 LO sono stati comunicati alla cooperativa con nota prot. n. 20254 del 28.05.2021;

Considerato inoltre che:

- la Cooperativa San Giovanni 92 , risultava debitrice di euro 92.574,67 nei confronti della Regione a causa del mancato versamento delle rate di rivalutazione affitti ex art. 9 della l.r. 28/1976 a partire dal 30 aprile 2019 fino al 31 ottobre 2020 e per questi motivi la Regione Piemonte aveva sospeso l'erogazione dei contributi in conto interesse ai sensi della l.r. 28/1976 a partire dalla rata del 30 giugno 2019, come previsto dalla stessa legge regionale;
- con dd. n. 1615 del 14 dicembre 2020 la Regione ha sbloccato i contributi precedentemente sospesi e con dd. n. 1625 del 14 dicembre 2020 ha accertato l'importo dovuto sopra citato, azzerando il debito pregresso.
- in conseguenza di ciò, si è dovuta attendere l'estinzione della posizione debitoria della Cooperativa nei confronti della Regione Piemonte, prima di poter procedere all'autorizzazione alla vendita;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto;

Dato atto che il presente provvedimento non è soggetto a pubblicazione su Amministrazione trasparente ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il d. lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche);
- il d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42);
- la legge regionale n. 23 del 28 luglio 2008 (Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale);

- la legge regionale 11 luglio 2011 n. 10 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria per l'anno 2011);

DETERMINA

- di autorizzare la Cooperativa edilizia San Giovanni 92 a cedere in proprietà individuale ai soci che ne hanno già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento gli alloggi relativi all'intervento costruttivo realizzato nel Comune di Castiglione Torinese - Codice intervento n. 7F/157 LO - CUP J41D97000060002 .

L'autorizzazione alla cessione in proprietà individuale ai soci, che ne hanno già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, è riferita ai complessivi n. 7 alloggi pari a mq. 660,33. L'autorizzazione ha decorrenza immediata.

- di stabilire che la Cooperativa San Giovanni 92 proceda alla cessione in proprietà esclusivamente ai soci assegnatari dei n. 7 alloggi pari a mq. 660,33 - anche in forma separata - entro il 31.10.2021 restituendo i contributi indicati nell'allegato alla nota prot. n. 20254 del 28 maggio 2021 con le modalità ivi indicate.

Nel rogito dovrà essere fatta esplicita menzione degli avvenuti versamenti e dell'art. 20 della L. 179/92 così come modificato dall'art. 3 della L. 85/94.

Al rogito dovrà essere allegato l'attestato sul possesso dei requisiti soggettivi, ovvero la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28.12.2000, n. 445) e lo stesso dovrà essere notificato a cura del notaio rogante entro 60 giorni dalla stipula:

- al Comune di Castiglione Torinese per la verifica ed il controllo sull'applicazione dei prezzi di cessione degli alloggi;
- alla Regione Piemonte - Direzione Sanità e Welfare - Settore Politiche di Welfare Abitativo – all'indirizzo di posta certificata: ediliziasociale@cert.regione.piemonte.it.

- di stabilire che la quota a carico della Cooperativa San Giovanni 92 relativa ai versamenti in applicazione dell'art. 9 della L.R. 17 maggio 1976, n. 28 e s.m.i, riferita all'intervento oggetto dell'autorizzazione, viene adeguata - dalla Regione Piemonte e comunicata alla Cooperativa - alla percentuale d'invenduto determinata e applicata successivamente alle assegnazione in proprietà ai singoli soci assegnatari;

- di stabilire che, successivamente alla data del 31.10.2021, la Cooperativa San Giovanni 92, per procedere alla stipula degli atti di cessione nei confronti dei soci assegnatari, dovrà inoltrare nuova regolare richiesta alla Regione Piemonte di quantificazione degli importi da restituire.

Avverso la presente determinazione 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.

La presente determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

LA DIRIGENTE (A1418A - Politiche di welfare abitativo)
Firmato digitalmente da Anna Palazzi