

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visti:

- 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 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";
- 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";
- la deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 106 del 17 gennaio 2017, recante "Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici";
- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;
- 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", che ha inserito il comma 2 bis all'art. 4 della L.R. n. 24/2001 (pubblicata nel B.U. del 15 luglio 2016);

Dato atto che:

- l'art. 18 della L. n. 179/1992 ha introdotto la possibilità per le cooperative a proprietà indivisa che hanno usufruito di agevolazioni pubbliche statali o regionali, concesse prima della entrata in vigore della medesima legge, 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;
- l'art. 29 della L. n. 166/2002 ha successivamente 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;

- la D.C.R. n. 868/1998 ha dato attuazione all'art. 18 della L. n. 179/92, prevedendo che le cooperative possono richiedere l'autorizzazione per alienare gli alloggi realizzati con contributi regionali ai sensi della L. n. 457 del 1978 oppure con contributi integrativi ai sensi delle L.R. 46/80 e 40/82;

Rilevato che la D.C.R. n. 868/1998 prevede con particolare riferimento al contributo che la cooperativa è tenuta a restituire alla Regione:

1) che la cooperativa che ha ottenuto una agevolazione ai sensi della L. n. 457/1978 (contributi in conto interessi), deve produrre un prospetto di calcolo della differenza tra il contributo ottenuto e quello che avrebbe ottenuto se si fossero applicati i parametri previsti per le cooperative a proprietà divisa, indicando nella richiesta:

- l'importo e il tasso del finanziamento;
- l'importo dei prefinanziamenti;
- la data di erogazione del finanziamento;
- le date di erogazione dei prefinanziamenti;
- la data di inizio dell'ammortamento;
- il numero di date semestrali;
- il tasso iniziale a carico;
- le variazioni e le date di variazione dei tassi a carico;

2) che la cooperativa che ha ottenuto contributi integrativi ai sensi delle LL.RR. n. 46/80 e n. 40/82 (contributi in conto interessi) deve fornire un prospetto di calcolo dell'entità del contributo ottenuto, indicando il numero delle rate annuali di contributo versate e l'ammontare della rata annuale;

3) che sulla base degli elementi forniti dalla cooperativa, la Regione, oltre a verificare i presupposti e le condizioni richieste per ottenere l'autorizzazione, quantifica il contributo da restituire, che è pari alla metà della somma determinata dalla cooperativa nel prospetto di calcolo richiamato in precedenza;

Visto che la deliberazione Assembleare n. 35/2011 ha previsto la possibilità di cedere in proprietà individuale gli alloggi realizzati con contributi pubblici concessi successivamente all'entrata in vigore della L. n. 179/1992, dettando una specifica disciplina che prevedeva quale condizione per il rilascio della autorizzazione regionale che la trasformazione riguardasse l'intero intervento oggetto del finanziamento pubblico;

Visto l'art. 4, comma 2 bis, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., inserito dall'art. 58 della L.R. n. 11/2016, che ha demandando all'Assemblea legislativa la definizione delle procedure e delle condizioni per il rilascio, dell'autorizzazione, nel rispetto di alcuni criteri tra cui:

- la richiesta di autorizzazione riguardi almeno il 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'intervento oggetto del contributo pubblico (lettera d);
- in via di prima applicazione, il limite quantitativo del 50% non trova applicazione per gli operatori che, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 2016, risultino coinvolti in una procedura di fallimento, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo, fermo restando la necessità delle autorizzazioni degli organi di vigilanza (lettera i);

Dato atto che in attuazione del citato art. 4, comma 2 bis, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., è stata emanata la delibera Assembleare n. 106/2017, che ha sostituito la delibera Assembleare n. 35/2011;

Considerato che complessivamente la delibera Assembleare n. 106/2017 ha cercato di far fronte alla perdurante difficoltà economica che interessa famiglie e settore edilizio e ha quindi definito un regime che agevola le richieste di autorizzazione, in particolare:

- abbassando il quorum dal 100% degli alloggi al 50% quale condizione per fare domanda di autorizzazione, allineandosi così a quanto già previsto dalla delibera Consigliare n. 868/1998;
- svincolando gli operatori coinvolti in procedure concorsuali, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2016, dal quorum del 50% necessario in via generale per la richiesta di autorizzazione e prevedendo che ciò trovi applicazione anche per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione della delibera Consigliare n. 868/1998 (punto 10 dell'Allegato 1);
- applicando all'importo da restituire l'indice ISTAT nella misura percentuale del 60%, in luogo degli interessi legali previsti dalla precedente delibera Assembleare n. 35/2011;

Visto inoltre che la delibera Assembleare n. 106/2017, Allegato 2, lettera C) "*Interventi realizzati con contributi in conto interessi (Legge n. 457 del 1978)*", prevede che l'autorizzazione abbia ad oggetto alloggi che hanno fruito di contributi in conto interessi ai sensi della L. n. 457 del 1978, concessi dopo la L. n. 179/1992, ed in tal caso sono necessari una serie di elementi relativi al mutuo e al

relativo piano di ammortamento per determinare il contributo da restituire;

Considerato che negli ultimi tempi le cooperative hanno segnalato alla Regione:

- l'intenzione di richiedere l'autorizzazione relativamente a diversi interventi ricadenti nell'ambito di applicazione della delibera Consigliare n. 868/1998, in quanto realizzati con contributi in conto interessi ai sensi della L. n. 457/1978, concessi prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992;
- la mancanza della documentazione necessaria per fornire alla Regione i dati che servono per quantificare il contributo da restituire ai sensi della delibera Consigliare n. 868/1998, a causa del considerevole lasso di tempo trascorso rispetto alla concessione del contributo e dei cambiamenti soggettivi nella titolarità delle cooperative che può avere determinato problemi di conservazione e archiviazione dei documenti;
- la necessità di trovare delle soluzioni per rendere possibile la quantificazione del contributo da restituire anche nei casi in cui la cooperativa non è in possesso della documentazione richiesta;

Considerato l'aumento delle procedure concorsuali a carico di cooperative e del forte impatto di tali procedure sui soci assegnatari, i quali mediante l'acquisto dell'alloggio in cui vivono (fermo restando la necessità delle autorizzazioni degli organi di vigilanza) possono risolvere le incertezze legate alla sorte dell'alloggio interessato dalla procedura concorsuale;

Ritenuto necessario agevolare, nel solco di quanto già effettuato con la delibera Assembleare n. 106/2017, la cessione in proprietà individuale degli alloggi e quindi superare la impossibilità di quantificare il contributo per mancanza di documentazione, determinando una modalità forfettaria e semplificata di calcolo della somma da restituire;

Ritenuto che ciò risponda anche all'interesse della Regione, che in tal modo si assicura risorse da destinare alle politiche abitative come prevede l'art. 4, comma 2 bis, lettera g), della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., come modificata dalla L.R. n. 11/2016, a fronte della incertezza di vedere soddisfatto il proprio credito nella procedura concorsuale;

Dato atto che dall'esame delle 28 autorizzazioni rilasciate dal 1998 al 2014 sulla base della documentazione presentata e dei dati forniti dalle cooperative secondo la delibera Consigliare n. 868/1998, risulta che il contributo

massimo restituito è pari al 26% dell'importo del mutuo agevolato concesso dall'istituto bancario e che tale elemento possa costituire parametro di riferimento per determinare in modo forfettario e semplificato l'importo da restituire;

Ritenuto quindi di prevedere che:

1. le cooperative che hanno usufruito di contributi in conto interessi ai sensi della L. n. 457/1978, ricadenti nell'ambito di applicazione della delibera Consigliare n. 868 del 1998 o della delibera Assembleare n. 106 del 2017, possono richiedere l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi in conto interessi indicando l'importo del mutuo agevolato concesso dall'istituto bancario;
2. la Regione in tali casi determina il contributo da restituire in modo forfettario e semplificato, ovvero stabilendo che la cooperativa debba restituire il 26% dell'importo del mutuo agevolato concesso dall'istituto bancario;
3. qualora l'autorizzazione riguardi solo una parte degli alloggi ricompresi nell'intervento complessivo per il quale il mutuo agevolato era stato concesso, la quota parte del mutuo su cui si applica il 26% è proporzionale alla quota millesimale degli alloggi oggetto dell'autorizzazione;
4. al fine di consentire alla Regione di effettuare il calcolo in modo forfettario e semplificato il richiedente l'autorizzazione deve dichiarare espressamente di trovarsi nella impossibilità di reperire e presentare la documentazione necessaria per consentire alla Regione di determinare il contributo da restituire con le modalità previste dalla delibera Consigliare n. 868/1998 e della delibera Assembleare n. 106/2017;

Dato che tali soluzioni sono state oggetto di confronto da parte dell'amministrazione regionale con gli operatori del settore;

Ritenuto opportuno prevedere che l'esecutività della deliberazione dell'Assemblea legislativa decorra dalla pubblicazione della medesima sul Bollettino Ufficiale telematico;

Visti:

- la L.R. 26 novembre 2001, n. 43, "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle

pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

Richiamate:

- la propria deliberazione n. 2416 del 29 dicembre 2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera n. 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007" e s.m.i., per quanto applicabile;
- la propria deliberazione n. 93 del 29 gennaio 2018 "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020" ed in particolare l'allegato B) "Direttiva di indirizzi interpretativi per l'applicazione degli obblighi di pubblicazione previsti dal D.lgs. n. 33 del 2013. Attuazione del piano triennale di prevenzione della corruzione 2018-2020";
- la propria deliberazione n. 468 del 10 aprile 2017 "Il sistema dei controlli interni nella Regione Emilia-Romagna" e le circolari applicative prot. PG 660476 del 13 ottobre 2017 e PG 779385 del 21 dicembre 2017;
- la propria deliberazione n. 270 del 29 febbraio 2016 "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015";
- la propria deliberazione n. 622 del 28 aprile 2016 "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- la propria deliberazione n. 1107 del 11 luglio 2016 "Integrazione delle declaratorie delle Strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015";
- la propria deliberazione n. 163 del 17 febbraio 2017 "Assunzione dei vincitori delle selezioni pubbliche per il conferimento di incarichi dirigenziali, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 43/2001, presso la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente";
- la determinazione n. 4023 del 17 marzo 2017 "Conferimento di incarico dirigenziale di responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative presso la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente";

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

D E L I B E R A

di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, di prevedere che:

1. le cooperative che hanno usufruito di contributi in conto interessi ai sensi della L. n. 457/1978, ricadenti nell'ambito di applicazione della delibera Consigliare n. 868 del 1998 o della delibera Assembleare n. 106 del 2017, possono richiedere l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi in conto interessi indicando l'importo del mutuo agevolato concesso dall'istituto bancario;
2. la Regione in tali casi determina il contributo da restituire in modo forfettario e semplificato, ovvero stabilendo che la cooperativa debba restituire il 26% dell'importo del mutuo agevolato concesso dall'istituto bancario;
3. qualora l'autorizzazione riguardi solo una parte degli alloggi ricompresi nell'intervento complessivo per il quale il mutuo agevolato era stato concesso, la quota parte del mutuo su cui si applica il 26% è proporzionale alla quota millesimale degli alloggi oggetto dell'autorizzazione;
4. al fine di consentire alla Regione di effettuare il calcolo in modo forfettario e semplificato il richiedente l'autorizzazione deve dichiarare espressamente di trovarsi nella impossibilità di reperire e presentare la documentazione necessaria per consentire alla Regione di determinare il contributo da restituire con le modalità previste dalla delibera Consigliare n. 868/1998 e della delibera Assembleare n. 106/2017;
5. l'esecutività della deliberazione dell'Assemblea legislativa decorre dalla pubblicazione della medesima sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;
6. di pubblicare la deliberazione Assembleare sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.