

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 924 del 28/06/2017

Seduta Num. 25

Questo mercoledì 28 **del mese di** giugno
dell' anno 2017 **si è riunita nella residenza di** Tecnopolo di Modena via Vivarelli, 2
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Gualmini Elisabetta	Vicepresidente
3) Bianchi Patrizio	Assessore
4) Corsini Andrea	Assessore
5) Costi Palma	Assessore
6) Donini Raffaele	Assessore
7) Gazzolo Paola	Assessore
8) Petitti Emma	Assessore
9) Venturi Sergio	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore: Costi Palma

Proposta: GPG/2017/991 del 21/06/2017

Struttura proponente: SERVIZIO QUALITA' URBANA E POLITICHE ABITATIVE
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE AI TRASPORTI, RETI INFRASTRUTTURE MATERIALI E
IMMATERIALI, PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AGENDA DIGITALE

Oggetto: PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE DEL TITOLO DI GODIMENTO
DEGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE A TERMINE O
ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO REALIZZATI ALL'INTERNO DI
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Iter di approvazione previsto: Delibera ordinaria

Viste:

- la Legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e ss.mm.ii.;
- la Legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 avente ad oggetto "Norme in materia di riqualificazione urbana" e ss.mm.ii.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 122 del 01/02/2010 "Procedure per la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi destinati alla locazione a termine o assegnazione in godimento realizzati con risorse pubbliche";
- n. 1711/2010 "L.R. n. 24/2001. Approvazione bando per l'attuazione del Programma di edilizia residenziale sociale 2010 approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 18/2010" e in particolare il paragrafo 7 dell'Allegato A, secondo il quale: "Nel caso di locazione o assegnazione in godimento di medio periodo, le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo per la realizzazione degli interventi stipulate tra i Comuni e gli operatori possono prevedere la trasformazione, nel periodo di durata del vincolo all'originaria destinazione, a partire dal quarto anno dalla firma del contratto di locazione o di assegnazione in godimento, del titolo di godimento del singolo alloggio esclusivamente a favore del soggetto che lo abita";
- n. 252 del 28/02/2011 "L.R. n. 24/2001. Approvazione procedure e definizione requisiti soggettivi per la gestione del Programma di edilizia residenziale sociale" e in particolare il punto 5.1 dell'Allegato A in base al quale: "Relativamente ai soli casi di locazione o assegnazione in godimento a termine di medio periodo le convenzioni o atti unilaterali d'obbligo possono prevedere la trasformazione del titolo di godimento del singolo alloggio, a partire dal quarto anno dalla data della firma del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento, esclusivamente a favore del soggetto che lo abita";

Richiamato, inoltre, l'Allegato A alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 37 del 29/03/2011 "L.R. 24/2001. Approvazione schema di convenzione tipo da utilizzare per la gestione del programma di edilizia residenziale sociale 2010. (Proposta della Giunta regionale in data 28/02/2011, n. 253)";

Considerato:

- che i programmi regionali di riqualificazione urbana, che sono stati promossi nel corso degli anni, hanno consentito la realizzazione di differenti tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale, destinati ad incentivare ogni possibile titolo di godimento degli alloggi, compreso

la locazione o l'assegnazione in godimento a termine di medio o lungo periodo;

- che gli alloggi di locazione o assegnazione in godimento a termine rappresentano tuttavia una tipologia d'intervento che consente di dare una risposta temporanea alle istanze di fabbisogno abitativo delle famiglie che poi ne usufruiscono;
- che in molti casi le stesse famiglie che occupano tale tipologia di alloggi, in locazione o assegnazione in godimento a termine, dopo qualche anno possono trovarsi in condizioni economiche tali da consentire l'acquisto dell'alloggio da loro stessi occupato a prezzi di convenzione più favorevoli rispetto a quelli di libero mercato;
- che le attuali condizioni favorevoli dei mercati finanziari rappresentano un'occasione che può consentire di contrarre mutui ipotecari con istituti di credito a tassi di interesse relativamente contenuti, per l'acquisto della prima casa di abitazione anche per famiglie meno abbienti;
- che la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento a termine, consentita esclusivamente a favore dei nuclei che li abitano, può rappresentare per ogni conduttore o assegnatario l'occasione per una stabile soluzione del problema della prima casa d'abitazione;

Ritenuto:

- di estendere la possibilità di trasformazione del titolo di godimento dei singoli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento a termine per un periodo massimo di 10 anni, anche a quegli interventi realizzati, in passato, nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana comunque denominati, finanziati con risorse locali e fruente di contributi esclusivamente regionali, alle condizioni e secondo le modalità di cui all'Allegato A parte integrante della presente deliberazione;
- che tale possibilità possa essere utilizzata anche qualora l'Accordo sottoscritto per l'attuazione del Programma di riqualificazione disciplini diversamente la locazione a termine per massimo 10 anni, senza che ciò costituisca modifica ai contenuti dell'Accordo stesso.

Richiamati:

- il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e succ. mod.;

- la propria deliberazione n. 89 del 30/01/2017 "Approvazione Piano triennale di prevenzione della corruzione 2017 - 2019";
- la propria deliberazione n. 486/2017 "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 2017-2019";

Richiamata inoltre la Legge regionale n. 43/2001 recante "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporto di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e ss.mm.ii;

Viste le seguenti proprie deliberazioni:

- n.2416/2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007" e ss.mm.ii, per quanto applicabile;
- n. 468/2017 "Il sistema dei controlli interni nella Regione Emilia-Romagna";
- n.56/2016 "Affidamento degli incarichi di Direttore Generale della Giunta regionale dell'art.43 della L.R.43/2001";
- n.270/2016 "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- n.622/2016 "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- n.1107/2016 "Integrazione delle declaratorie delle strutture organizzative della giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- n.1681/2016 "Indirizzi per la prosecuzione della riorganizzazione della macchina amministrativa regionale avviata con delibera n.2189/2015";

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. di autorizzare, per le motivazioni descritte in premessa che qui si intendono integralmente riportate, la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi realizzati all'interno di Programmi di riqualificazione urbana comunque denominati, finanziati con risorse locali e fruanti di contributi

esclusivamente regionali, destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine per massimo 10 anni, alle condizioni e secondo le modalità riportate nell'allegato A parte integrante della presente deliberazione;

2. di dare atto che al rilascio delle autorizzazioni di cui al punto precedente, provvederà il Dirigente regionale competente con propri atti formali, in applicazione della normativa vigente e delle disposizioni previste nelle proprie deliberazioni n. 2416/2008 e ss.mm.ii., per quanto applicabile, e n. 468/2017;

3. di dare atto che secondo quanto previsto dal D. Lgs. 33/2013, nonché sulla base degli indirizzi interpretativi contenuti nelle proprie deliberazioni n. 89/2017 e n. 486/2017, il presente provvedimento non è soggetto agli obblighi di pubblicazione ivi contemplati;

4. di pubblicare per estratto la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale telematico della Regione Emilia-Romagna.

Condizioni per la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi dati in locazione o assegnati in godimento a termine.

1. Nel caso di interventi di locazione o assegnazione in godimento a termine per un periodo massimo di dieci anni, realizzati all'interno di Programmi di riqualificazione urbana comunque denominati, finanziati con risorse locali e fruente di contributi esclusivamente regionali, le convenzioni sottoscritte tra i soggetti attuatori e i comuni interessati devono essere integrate, qualora non espressamente previsto e nel rispetto degli impegni ivi assunti, preliminarmente all'atto di vendita, prevedendo la possibilità di trasformazione, nel periodo di durata del vincolo all'originaria destinazione dell'immobile, del titolo di godimento del singolo alloggio.

2. La trasformazione del titolo di godimento dell'alloggio destinato alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine può essere richiesta esclusivamente dal soggetto al quale l'alloggio stesso è stato locato o assegnato in godimento, decorsi almeno quattro anni dalla data della firma del contratto di locazione o dall'atto di assegnazione in godimento. Pertanto:

- il conduttore o assegnatario che occupa l'alloggio deve inviare la richiesta di trasformazione all'operatore proprietario dell'alloggio;
- l'operatore, se aderisce alla richiesta del conduttore o assegnatario dell'alloggio, deve richiedere l'autorizzazione alla trasformazione ai competenti uffici comunali allegando la richiesta del conduttore o assegnatario;

3. Le richieste di trasformazione del titolo di godimento sono autorizzate dalla Regione, su richiesta del Comune, che ne verifica la coerenza con le condizioni stabilite dalla Regione con il presente atto, calcola gli importi di cui al successivo punto 4, e ne attesta la compatibilità con i fabbisogni e le politiche attivate in materia di edilizia residenziale sociale a livello locale;

4. L'autorizzazione rilasciata per ogni singola richiesta è subordinata alla restituzione alla Regione, da parte del Comune, della differenza tra l'importo del contributo attribuito al singolo alloggio e l'ammontare del contributo previsto per gli interventi in proprietà, nella misura proporzionale al numero di anni mancanti al termine del vincolo di destinazione alla locazione (le frazioni di anno si calcolano come anni interi), oltre agli interessi legali calcolati dalla data di inizio della locazione alla data della richiesta di trasformazione. Per le programmazioni che non prevedessero la realizzazione di interventi

destinati alla proprietà, l'importo attribuito al singolo alloggio è il valore di un buono casa fissato convenzionalmente in 18.000,00 euro. Laddove le convenzioni, oltre la naturale scadenza del termine previsto per la locazione, non prevedessero vincoli o successive condizioni alla vendita degli alloggi, l'importo attribuito al singolo alloggio deve intendersi di valore nullo.

5. Nell'ambito del procedimento il Comune provvede:

- a quantificare l'importo del contributo da restituire alla Regione;
- a comunicare al soggetto attuatore beneficiario del contributo la somma a suo carico e il termine per effettuare il versamento al Comune;
- a trasferire alla Regione la quota del contributo versato dal soggetto attuatore nei tempi e secondo le modalità che gli verranno comunicate con il provvedimento di autorizzazione;
- all'eventuale integrazione/modifica, in accordo con il soggetto attuatore, della convenzione stipulata fra le parti esclusivamente per quanto attiene il vincolo di destinazione alla locazione;

6. Gli acquirenti degli alloggi sono assoggettati ai vincoli per l'edilizia convenzionata destinata alla vendita, richiamati nella convenzione sottoscritta tra il Comune e il soggetto attuatore.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2017/991

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 924 del 28/06/2017

Seduta Num. 25

OMISSIS

L'assessore Segretario

Costi Palma

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi