

Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

OGGETTO n. 6213

Determinazioni in merito alla delibera assembleare n. 106 del 17 gennaio 2017:
"Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà
degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici".
(Delibera della Giunta n. 2344 del 27 dicembre 2022)

1) AMICO Federico Alessandro	25) MASTACCHI Marco
2) BARGI Stefano	26) MOLINARI Gian Luigi
3) BERGAMINI Fabio	27) MONTALTI Lia
4) BESSI Gianni	28) MONTEVECCHI Matteo
5) BONDAVALLI Stefania	29) MORI Roberta
6) BULBI Massimo	30) MUMOLO Antonio
7) CALIANDRO Stefano	31) OCCHI Emiliano
8) CASTALDINI Valentina	32) PARUOLO Giuseppe
9) CATELLANI Maura	33) PELLONI Simone
10) COSTA Andrea	34) PETITTI Emma
11) COSTI Palma	35) PICCININI Silvia
12) CUOGHI Luca	36) PIGONI Giulia
13) DAFFADA' Matteo	37) PILLATI Marilena
14) DELMONTE Gabriele	38) POMPIGNOLI Massimiliano
15) EVANGELISTI Marta	39) RANCAN Matteo
16) FABBRI Marco	40) RONTINI Manuela
17) FACCI Michele	41) ROSSI Nadia
18) FELICORI Mauro	42) SABATTINI Luca
19) GERACE Pasquale	43) SONCINI Ottavia
20) GIBERTONI Giulia	44) STRAGLIATI Valentina
21) LIVERANI Andrea	45) TAGLIAFERRI Giancarlo
22) MALETTI Francesca	46) TARUFFI Igor
23) MARCHETTI Daniele	47) ZAMBONI Silvia
24) MARCHETTI Francesca	48) ZAPPATERRA Marcella

Ha giustificato la propria assenza il presidente Bonaccini.

È altresì assente il consigliere Rainieri.

Presiede la vicepresidente dell'Assemblea legislativa Silvia Zamboni.

Segretari: Lia Montalti e Fabio Bergamini.

Oggetto n. 6213

Determinazioni in merito alla delibera assembleare n. 106 del 17 gennaio 2017: "Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici". (Delibera della Giunta n. 2344 del 27 dicembre 2022)

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 2344 del 27 dicembre 2022, recante ad oggetto "Determinazioni in merito alla delibera assembleare n. 106 del 17 gennaio 2017: "Procedura e condizioni per il rilascio dell'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici"";

Preso atto:

- del parere favorevole espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. PG/2023/1135 in data 18 gennaio 2023;
- dell'errore meramente materiale contenuto nella citata deliberazione della Giunta regionale progr. n. 2344/2022, per cui laddove è scritto "locatori/soci assegnatari", occorre intendere "locatari/soci assegnatari";

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

- di approvare le proposte contenute nella deliberazione della Giunta regionale progr. n. 2344 del 27 dicembre 2022, sopra citata e qui allegata quale parte integrante e sostanziale, comprensiva della correzione materiale citata in narrativa;
- di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

* * * *

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 2344 del 27/12/2022

Seduta Num. 53

Questo martedì 27 **del mese di** Dicembre
dell' anno 2022 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Priolo Irene	Vicepresidente
3) Calvano Paolo	Assessore
4) Colla Vincenzo	Assessore
5) Corsini Andrea	Assessore
6) Donini Raffaele	Assessore
7) Lori Barbara	Assessore
8) Mammi Alessio	Assessore
9) Taruffi Igor	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore: Corsini Andrea

Proposta: GPG/2022/2371 del 13/12/2022

Struttura proponente: SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA,
POLITICHE ABITATIVE, PARCHI E FORESTAZIONE, PARI OPPORTUNITÀ,
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE ALLO SVILUPPO

Oggetto: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA DELIBERA ASSEMBLEARE N.
106/2017.

Iter di approvazione previsto: Delibera proposta alla A.L.

Responsabile del procedimento: Marcello Capucci

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- 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 del 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. 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";
- il D.lgs. n. 112 del 31 marzo 1998 "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" e ss.mm.ii., ed in particolare gli articoli da 59 a 64 che conferiscono alle Regioni tutte le funzioni amministrative non espressamente mantenute dallo Stato;
- la legge Regionale 21 aprile 1999, n.3 *"Riforma del sistema regionale e locale"*, ed in particolare gli articoli da 67 a 69;
- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, concernente "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" ed in particolare l'art. 4, comma 2 bis, 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 alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio destinato alla locazione permanente, nel rispetto di alcuni criteri tra cui:
 - a. la richiesta di autorizzazione riguardi almeno il 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'intervento oggetto del contributo pubblico (lettera d);
 - b. 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 di cui al regio decreto n. 267 del 16 marzo 1942, 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 la quale ha dato attuazione all'art. 18 della L. 179/1992, disciplinando le trasformazioni degli alloggi realizzati con contributi pubblici concessi prima della entrata in vigore della medesima legge statale;

- 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;

Viste le condizioni di stallo nella quale versano numerose procedure concorsuali a carico di operatori economici che negli anni passati hanno realizzato importanti patrimoni abitativi con contributi pubblici destinati alla locazione o godimento permanente, strette da un lato dalla necessità di soddisfare l'interesse dei creditori e dall'altro dalla necessità di salvaguardare la funzione sociale di tali alloggi;

Considerato altresì il 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;

Considerata la forte dinamica inflattiva sviluppatasi nei mesi scorsi e tuttora in atto, prima a causa della fuoriuscita dalla pandemia di COVID-19 e della contemporanea ripresa delle attività e degli scambi commerciali a livello globale, poi della guerra in Ucraina con conseguente crisi energetica scaricatasi rapidamente sui prezzi delle materie prime e dei servizi;

Visto il meccanismo di calcolo previsto per la restituzione del contributo regionale in caso di autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati con contributi pubblici dalla delibera Assembleare n. 106/2017, che prevede per tutte le programmazioni di cui alle lettere A), B), C) e D) del punto 5. dell'allegato 1 alla D.A.L. sopracitata la rivalutazione delle somme da restituire secondo l'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, in alcuni casi integralmente in altri ridotti al 60%;

Ritenuto necessario agevolare, nel solco di quanto già effettuato con la delibera Assembleare n. 106/2017, la cessione in proprietà individuale degli alloggi alleggerendo per quanto possibile il calcolo degli interessi sulla quota parte di contributo da restituire alla Regione Emilia-Romagna nel caso in cui l'autorizzazione alla cessione degli alloggi riguardi operatori coinvolti in procedure concorsuali, dovendosi in questi casi ricavare dal prezzo della vendita ai locatori/soci assegnatari oltre al contributo rivalutato dovuto alla Regione Emilia-Romagna anche l'importo riconosciuto ai creditori nell'ambito della procedura concorsuale;

Considerato di poter ottenere tale risultato di alleggerimento del contributo da restituire intervenendo sul periodo di calcolo degli interessi ed in particolare prevedendo quale termine del periodo di calcolo/applicazione degli interessi, limitatamente agli operatori coinvolti in procedure concorsuali, non più la scadenza del mese precedente la data di presentazione della domanda di autorizzazione bensì la fine del mese precedente la data di apertura della procedura concorsuale;

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;

Preso atto, inoltre, delle difficoltà che sovente incontrano le procedure concorsuali nella cessione integrale degli edifici in quanto alcuni locatori/soci assegnatari non sono interessati, ovvero non sono in grado di accedere all'acquisto dell' alloggio per mancanza di disponibilità economiche o per l'età avanzata e l'assenza di familiari in grado di fornire idonea garanzia; oppure ancora in relazione alla presenza di alloggi vuoti in quanto mai assegnati o liberatisi nel corso degli anni e non più assegnati;

Considerato che i Comuni territorialmente competenti, benché interessati al fine di assicurare la continuazione della locazione permanente a favore dei locatori/assegnatari privi dei mezzi per procedere all'acquisto, spesso non hanno le risorse per acquistare gli alloggi che rimarrebbero invenduti ai locatori/soci assegnatari, o quelli non assegnati all'interno dei singoli edifici;

Visto che, ai sensi dell'art 4, comma 2 bis, della L.R. n. 24/2001 e del paragrafo 7 allegato 1 della delibera assembleare n. 106/2017, le risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e incassate dalla Regione sono finalizzate alla programmazione degli interventi previsti all'articolo 2, comma 1, L.R. 24/2001 ed hanno quale destinazione prioritaria il soddisfacimento del fabbisogno abitativo delle famiglie che necessitano di un sostegno per reperire un alloggio, in locazione o da acquistare, o per sostenere il canone d'affitto;

Ritenuto che tale finalità possa essere conseguita anche destinando al Comune territorialmente competente quota parte del contributo restituito alla Regione Emilia-Romagna in seguito alla autorizzazione alla vendita avanzata dalla procedura concorsuale di parte degli alloggi originariamente destinati alla locazione permanente, ricadenti nel medesimo Comune, a condizione che il Comune stesso, per uno specifico edificio, si impegni:

1. all'acquisto di tutti gli alloggi che rimarrebbero invenduti e di quelli liberi in quanto non più assegnati;
2. ad integrare con risorse proprie il contributo regionale, per una percentuale non inferiore al 30% per i Comuni sopra i 5.000 abitanti, e del 15% per gli altri Comuni;

3. alla prosecuzione della locazione permanente alle condizioni previste dalla convenzione vigente per gli alloggi già assegnati;

Ritenuto opportuno ribadire che il patrimonio immobiliare così acquisito entra nel novero del patrimonio indisponibile del Comune per politiche di edilizia residenziale sociale a locazione permanente o per il l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Visti per gli aspetti amministrativi di natura organizzativa e contabile:

- la L.R. 26 novembre 2001, n. 43 *"Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna"* e ss.mm.ii.;
- la propria deliberazione del 7 marzo 2022, n. 324 *"Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale"*;
- la propria deliberazione del 7 marzo 2022, n. 325 *"Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale"*, la quale modifica l'assetto organizzativo delle Direzioni generali e delle Agenzie e istituisce i Settori a decorrere del 01/04/2022;
- la propria deliberazione del 21 marzo 2022, n. 426 *"Riorganizzazione dell'Ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai Direttori Generali e ai Direttori di Agenzia"*;
- la determinazione del 25 marzo 2022, n. 5615 *"Riorganizzazione della direzione generale cura del territorio e dell'ambiente. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa"*;
- il D.LGS. 14 marzo 2013, n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"* e ss.mm.ii.";
- la propria deliberazione del 31 gennaio 2022, n. 111 *"PIANO TRIENNALE DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E*

TRASPARENZA 2022-2024, DI TRANSIZIONE AL PIANO INTEGRATO DI ATTIVITA' E ORGANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.L. N. 80/2021";

- la determinazione del 9 febbraio 2022, n. 2335 "DIRETTIVA DI INDIRIZZI INTERPRETATIVI DEGLI OBBLIGHI DI PUBBLICAZIONE PREVISTI DAL DECRETO LEGISLATIVO N.33 DEL 2013. ANNO 2022";

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 alla Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche abitative, Parchi e forestazione, Pari opportunità, Cooperazione internazionale allo sviluppo;

A voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

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

1. venga agevolata, nel solco di quanto già effettuato con la delibera Assembleare n. 106/2017, la cessione in proprietà individuale degli alloggi originariamente destinati alla locazione permanente alleggerendo, per quanto possibile, il calcolo degli interessi sulla quota parte di contributo da restituire alla Regione Emilia-Romagna nel caso in cui l'autorizzazione alla cessione degli alloggi riguardi operatori coinvolti in procedure concorsuali, dovendosi in questi casi ricavare dal prezzo della vendita ai locatori/soci assegnatari oltre al contributo rivalutato dovuto alla Regione Emilia-Romagna anche l'importo riconosciuto ai creditori nell'ambito della procedura concorsuale;
2. l'agevolazione si applichi limitatamente agli operatori coinvolti in procedure concorsuali, per tutte le programmazioni di cui alle lettere A), B), C) e D) del punto 5. dell'allegato 1 alla delibera assembleare n. 106/2017;
3. l'alleggerimento del contributo da restituire si ottenga intervenendo sul periodo di calcolo degli interessi ed in particolare prevedendo quale termine del periodo di

- calcolo/applicazione degli interessi, limitatamente ai casi di cui al punto 2., non più la scadenza del mese precedente la data di presentazione della domanda di autorizzazione, bensì la fine del mese precedente la data di apertura della procedura concorsuale;
4. il nuovo meccanismo di calcolo si applichi alle domande di autorizzazione che saranno presentate successivamente alla data di adozione della presente deliberazione;
 5. le finalità di cui all'art. 4, comma 2 bis, della L.R. n. 24/2001 e del paragrafo 7, allegato 1, della delibera assembleare n. 106/2017 possano essere conseguite anche destinando al Comune territorialmente competente quota parte del contributo restituito alla Regione Emilia-Romagna in seguito alla autorizzazione alla vendita avanzata dalla procedura concorsuale di parte degli alloggi originariamente destinati alla locazione permanente, ricadenti nel medesimo Comune, a condizione che il Comune stesso, per uno specifico edificio, si impegni:
 - all'acquisto di tutti gli alloggi che rimarrebbero invenduti e di quelli liberi in quanto non più assegnati;
 - ad integrare con risorse proprie il contributo regionale, per una percentuale non inferiore al 30% per i Comuni sopra i 5.000 abitanti, e del 15% per gli altri Comuni;
 - alla prosecuzione della locazione permanente alle condizioni previste dalla convenzione vigente per gli alloggi già assegnati;
 6. il patrimonio immobiliare così acquisito entri nel novero del patrimonio indisponibile del Comune per politiche di edilizia residenziale sociale a locazione permanente o per il l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).
 7. di delegare il dirigente regionale competente ad effettuare con propri atti il trasferimento/l'assegnazione al Comune territorialmente competente delle risorse versate/restituite alla Regione dalla procedura concorsuale in esito alla vendita di parte degli alloggi ricadenti nel medesimo Comune, a seguito della autorizzazione alla cessione in proprietà di alloggi destinati alla locazione permanente, a fronte dell'impegno del Comune a soddisfare le condizioni di cui al precedente punto 5;
 8. in tutti i casi diversi dalla situazione indicata dai precedenti punti 2. e 5. continuino ad applicarsi le

procedure di calcolo previste dalla sopracitata delibera assembleare n. 106/2017;

9. di disporre l'ulteriore pubblicazione, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 3, del D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii., secondo quanto previsto nella direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal medesimo Decreto legislativo.
10. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Marcello Capucci, Responsabile di AREA RIGENERAZIONE URBANA E POLITICHE PER L'ABITARE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2022/2371

IN FEDE

Marcello Capucci

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. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2022/2371

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 2344 del 27/12/2022

Seduta Num. 53

OMISSIS

L'assessore Segretario

Corsini Andrea

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi

LA PRESIDENTE

f.to *Silvia Zamboni*

I SEGRETARI

f.to *Lia Montalti - Fabio Bergamini*

Bologna, data 24 gennaio 2023

È copia conforme all'originale.

Firmato digitalmente
il Responsabile del Settore
Stefano Cavatorti