

Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2010, n. 43-13697

**"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. Disposizioni. Modifica D.G.R. n. 87-7841 del 17.12.2007.**

A relazione dell'Assessore Conti:

Premesso che:

il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, articolo 60, conferisce alle Regioni ed agli enti locali le funzioni amministrative non espressamente mantenute in capo allo Stato e, in particolare, quelle relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore, alla gestione ed all'attuazione degli interventi nonché alla definizione delle modalità di incentivazione ed alla determinazione delle tipologie d'intervento;

la legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del D.lgs. 112/1998, all'art. 89 attribuisce alla Regione, in materia di edilizia residenziale pubblica, le funzioni amministrative relative alla determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi di settore, attraverso il programma regionale per l'edilizia residenziale, nonché la predisposizione dei relativi piani e programmi di intervento;

il Consiglio Regionale con la deliberazione n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 ha approvato, ai sensi dell'art. 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del D.lgs. 112/1998, il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", demandando alla Giunta Regionale di apportare eventuali modifiche al programma rese necessarie dall'attuazione;

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 ed i programmi stabiliscono i criteri ed i tempi per la realizzazione degli interventi, per l'individuazione dei soggetti attuatori e per l'attribuzione dei contributi;

il Primo biennio di intervento è stato approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 10-5298 del 19 febbraio 2007, mentre le graduatorie per l'individuazione dei soggetti beneficiari e per l'assegnazione dei contributi del primo biennio di intervento, compresa l'attribuzione delle economie, sono state approvate con determinazioni dirigenziali pubblicate sul 1° e 2° Supplemento al numero 44 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 31 ottobre 2007;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 87-7841 del 17 dicembre 2007 ha stabilito, ad integrazione della propria deliberazione n. 10-5298 del 19 febbraio 2007, ulteriori criteri e modalità per l'attuazione degli interventi e l'erogazione dei contributi;

con la determinazione dirigenziale n. 430 del 6 novembre 2008 sono stati aggiornati i limiti massimi di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica a decorrere dal 30 giugno 2008;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 10-11465 del 25 maggio 2009 ha approvato il sistema di valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici residenziali denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" da utilizzare per gli interventi di edilizia sociale ammessi a contributo con il secondo biennio del Programma casa;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 16-11632 del 22 giugno 2009 ha approvato la programmazione del secondo biennio d'intervento del Programma casa e ha 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, mentre con la deliberazione n. 51-11973 del 4 agosto 2009 ha approvato le integrazioni e le precisazioni alla citata deliberazione n. 16-11632 del 22 giugno 2009;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 8-13045 del 11 gennaio 2010 ha approvato alcune precisazioni per la formulazione delle graduatorie e l'assegnazione dei contributi per il secondo biennio del Programma casa;

le graduatorie per l'individuazione dei soggetti beneficiari e per l'assegnazione dei contributi del secondo biennio di intervento sono state approvate con determinazioni dirigenziali pubblicate sul 2° Supplemento al numero 3 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 gennaio 2010;

il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la nota del 16 febbraio 2010 ha comunicato la variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nel periodo giugno 2008-giugno 2009, che risulta essere negativa, pari a meno 0,5%;

la Giunta Regionale con la deliberazione n. 19-13358 del 22 febbraio 2010 ha stabilito di anticipare l'assegnazione di quota parte dei fondi previsti per il terzo biennio del Programma casa, per finanziare parte delle domande di edilizia sovvenzionata, agevolata, agevolata sperimentale presentate per il secondo biennio da operatori pubblici e privati ma non finanziate per mancanza di risorse;

in data 8 marzo 2010 è stato sottoscritto l'Accordo Quadro tra la Regione Piemonte e l'Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale (ITACA) per la realizzazione del sistema regionale per la certificazione della sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione del "Protocollo Itaca";

in data 17 febbraio 2010 è stata approvata la legge regionale n. 3 ad oggetto "Norme in materia di edilizia sociale".

Rilevato che

risulta necessario precisare alcuni aspetti che riguardano l'attuazione degli interventi al fine di rispondere alle problematiche emerse nel corso del primo biennio;

le questioni in sintesi riguardano:

- gli alloggi di edilizia agevolata, agevolata sperimentale e agevolata anziani per i quali occorre fornire alcune precisazioni che riguardano i canoni di locazione e la loro durata, la restituzione di quota parte del contributo e il vincolo alla locazione permanente. Pertanto si ritiene opportuno procedere, per una migliore comprensione del testo, alla riformulazione del punto 3 sottopunti 3.1, 3.2 e 3.3 del deliberato alla D.G.R. n. 87-7841 del 17 dicembre 2007;
- l'erogazione a saldo in più soluzioni, per gli interventi di edilizia agevolata e agevolata sperimentale finanziati con il secondo biennio del Programma casa;
- l'aggiornamento dei massimali di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica a decorrere dal 30 giugno 2009, tenuto conto di quanto comunicato con la citata nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 16 febbraio 2010 e valutata la modesta entità della variazione fatta registrare dell'indice ISTAT;
- l'acquisto di alloggi ultimati o in corso di realizzazione destinati all'edilizia sovvenzionata e le modalità di utilizzo dei proventi di cui alla legge 23 dicembre 1993, n. 560 delle alienazioni per far fronte agli impegni di spesa;
- la certificazione della sostenibilità ambientale degli edifici finanziati con il Programma Casa.

Tutto ciò premesso e rilevato;

vista la legge regionale 26.4.2000, n. 44 e s.m.i. di attuazione del d.lgs. 112/1998;

vista la D.C.R. n. 93-43238 del 20.12.2006 e i successivi provvedimenti amministrativi assunti e richiamati nelle premesse;

la Giunta Regionale con voto unanime espresso nelle forme di legge,

*delibera*

a) di approvare le modifiche al punto 3, sottopunti 3.1, 3.2 e 3.3 del deliberato della D.G.R. n. 87-7841 del 17 dicembre 2007 che sono così sostituiti:

“3 Interventi di edilizia agevolata, agevolata sperimentale e agevolata anziani.

3.1. Canone di locazione e durata assegnazione o contratto di affitto

- per tutti i bienni in cui è articolato il Programma casa, il canone di locazione non può essere superiore a quello concordato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i.. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98 e s.m.i., il canone di locazione è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica; in tale caso, l'applicazione del disposto è di competenza del comune sede dell'intervento costruttivo;
- per l'edilizia agevolata sperimentale i canoni di locazione devono essere inferiori di almeno il 30% di quelli determinati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98 e s.m.i.;
- per i locatari di alloggi realizzati da imprese di costruzione, il primo contratto di locazione dell'alloggio non può avere una durata inferiore agli otto anni. Decorso tale termine il contratto di locazione è rinnovato con riferimento agli specifici accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i.;
- a ogni scadenza contrattuale il Comune deve procedere alla verifica della permanenza dei requisiti soggettivi dei locatari. Nel caso in cui tali requisiti non sussistano, il locatario dovrà lasciare libero l'alloggio;
- per gli assegnatari degli alloggi realizzati da cooperative edilizie, trascorsi i primi otto anni la permanenza dei requisiti soggettivi deve essere verificata da parte del Comune con cadenza quadriennale. Nel caso in cui il socio assegnatario perda i requisiti dovrà lasciare libero l'alloggio.

### 3.2 Restituzione di quota parte del contributo.

- per i soli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata e assegnati o locati a soggetti il cui reddito supera i limiti vigenti previsti per la locazione permanente ma rientra nei limiti previsti per l'accesso alla proprietà di alloggi in edilizia agevolata, il canone di locazione, come determinato al punto 3.1, è aumentato per i primi 15 anni di un importo tale da consentire la restituzione di 1/3 del contributo concesso in conto capitale;
- la restituzione di 1/3 del contributo è garantita dall'operatore finanziato mediante iscrizione di ipoteca di 1° o 2° grado a favore della Regione Piemonte che dovrà essere trasmessa ai fini dell'erogazione a saldo del contributo. La restituzione di 1/3 del contributo decorre dal 30 giugno dell'anno successivo a quello di erogazione a saldo, per quindici annualità;
- decorsi almeno 15 anni dall'erogazione complessiva del contributo gli assegnatari o locatari, previa autorizzazione regionale, possono riscattare l'alloggio restituendo un ulteriore terzo del contributo in conto capitale e il 50% dei contributi eventualmente erogati dalla Regione ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28;
- nel primo quinquennio, dalla data di stipula del rogito notarile, tali alloggi possono essere alienati o locati solo previa autorizzazione del Comune, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentabili motivi, così come indicato nella deliberazione della Giunta Regionale n. 29-22829 del 27 ottobre 1997 ad oggetto "Criteri per l'autorizzazione all'alienazione o locazione nel primo quinquennio dall'acquisto di alloggi realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica".

### 3.3. Vincolo alla locazione permanente.

- per gli alloggi di edilizia agevolata, agevolata sperimentale e agevolata anziani realizzati da cooperative edilizie a proprietà divisa, da imprese di costruzione o da loro consorzi dovrà essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il vincolo alla locazione permanente. Sono esclusi dalla trascrizione del vincolo alla locazione permanente gli alloggi di edilizia agevolata ricadenti nella disciplina di cui al precedente punto 3.2;
  - in nessun caso, anche per gli alloggi ricadenti nella disciplina di cui al precedente punto 3.2., potranno essere richiesti all'assegnatario o al locatario importi ascrivibili ad anticipi, ivi compresa l'assunzione di quote di mutuo, finalizzati all'acquisizione in proprietà degli alloggi.";
- b) di stabilire che, per gli interventi di edilizia agevolata e agevolata sperimentale finanziati con il secondo biennio del Programma casa, l'eventuale erogazione a saldo in più soluzioni ai sensi della

D.G.R. 16-11632 del 22 giugno 2009, è subordinata alla presentazione di fideiussione a prima richiesta, bancaria o assicurativa, a garanzia del contributo erogato in acconto per gli alloggi non ancora assegnati o locati. La fideiussione dovrà contenere l'espresa condizione che il fideiubente è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'Amministrazione regionale, senza facoltà di opporre alcuna eccezione, ivi comprese quelle di cui agli articoli 1944 e 1945 del codice civile. Resta fermo che tutti gli alloggi devono essere assegnati o locati entro due anni dalla data di fine lavori. Decorso inutilmente tale termine il finanziamento è assestato in riduzione dell'importo pari al contributo erogato in acconto per gli alloggi non assegnati o locati;

c) di confermare, in considerazione della modesta entità della variazione dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione intervenuta per il periodo giugno 2008 - giugno 2009, i limiti massimi di costo aggiornati con la determinazione dirigenziale n. 430 del 6 novembre 2008 anche per il periodo 30 giugno 2009 - 30 giugno 2010;

d) di stabilire per l'acquisto di alloggi ultimati o in corso di realizzazione da destinare all'edilizia residenziale sovvenzionata quanto segue:

- l'acquisto di alloggi dovrà essere rendicontato tramite lo specifico modello predisposto per il Programma casa, approvato con atto dell'ente finanziato;

- nell'ambito dei singoli costi che concorrono a determinare il Costo Globale dell'acquisto, sono riconoscibili oltre al costo di acquisto, gli oneri notarili, fiscali, finanziari e quelli relativi alla sostenibilità ambientale;

- nel caso in cui i comuni e le Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.) utilizzino i proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia sociale per fare fronte, quale anticipazione, ai pagamenti degli alloggi acquistati, dovranno tempestivamente ripristinare detti proventi al momento dell'accreditamento da parte della Regione del finanziamento concesso;

- per l'acquisto di alloggi in corso di realizzazione l'erogazione dei contributi avviene nella misura del:

- 35%, all'ammissione a finanziamento per le domande che hanno dichiarato un avanzamento dei lavori inferiore al 50%;

- 70%, all'ammissione a finanziamento per un avanzamento dei lavori maggiore del 50%;

- saldo del contributo a seguito della fine dei lavori, acquisizione del certificato di agibilità e approvazione del relativo modello regionale di rendicontazione;

e) di stabilire che ai fini della certificazione della sostenibilità ambientale degli edifici secondo il sistema denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte", approvato con la D.G.R. n. 10-11465 del 25 maggio 2009, la valutazione avviene attraverso le modalità concordate in sede di Accordo Quadro sottoscritto in data 8 marzo 2010 tra la Regione Piemonte e l'Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale (ITACA).

La presente deliberazione che sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto Regionale e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)