R_CALABR|AAA0ABE|RGI2025|DOC. INT. N. 330|17/01/2025 - Documento interno - Allegato Utente 1 (A01)

Proposta di legge n. 312/XII di iniziativa dei consiglieri regionali F. Mancuso, P. Caputo, P. Raso, F. De Nisi, recante: "Modifiche e integrazioni all'articolo 39 della legge regionale 23 dicembre 2011, n.47 (Collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2012)"

RELATORE: PIETRO RASO

Il dirigente
f.to Antonio Cortellaro

Il Presidente
f.to Pietro Raso

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge mira a rafforzare e favorire l'intento del legislatore dell'art. 39 L.R. 47/2011, il quale ha evidentemente inteso favorire il completamento degli interventi di edilizia residenziale sociale, ai sensi della legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e di cui al punto 3.3 del Programma operativo scaturito dall'attuazione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 347 del 30 luglio 2012 e n. 452 del 30 ottobre 2014.

Invero, a causa di diversi fattori, tra cui la pandemia e l'aumento esponenziale dei prezzi dei materiali da costruzione, dell'energia, del gas e così via, tali interventi hanno spesso subito rallentamenti che hanno visto il pronto intervento del legislatore regionale al fine di superare le diverse criticità che ne avrebbero messo a serio rischio la realizzazione, considerati tutti gli interessi coinvolti, pubblici e privati, ma soprattutto il fine socio-solidale degli interventi medesimi.

Ebbene, nonostante questo, si registrano a tutt'oggi plurimi aspetti critici che ben potrebbero essere affrontati e risolti con adeguate modifiche normative, a sostegno della ratio normativa di favorire il completamento degli interventi in parola, quindi funzionali al perseguimento dell'interesse pubblico al raggiungimento del principale obiettivo del finanziamento, coincidente con la volontà della Regione Calabria di assicurare alloggi sociali a soggetti con esigenze particolari che avrebbero difficoltà a reperire un alloggio sul libero mercato, ma che non avrebbero neppure le caratteristiche necessarie per accedere agli alloggi popolari di edilizia residenziale pubblica.

Per cui, partendo dall'intento del legislatore della L.R. 42/2023, che ha modificato l'art. 39, è chiaro come il legislatore abbia espressamente voluto assicurare ai soggetti attuatori la possibilità di addivenire al completamento degli interventi nonostante l'imponente aumento dei prezzi registrato in questi anni.

Tale assunto è fondamentale per chiarire che, certamente, il legislatore ha prioritariamente valutato se vi fosse la disponibilità di nuove risorse da assegnare ai soggetti attuatori al fine di poter affrontare le spese per la realizzazione dei progetti approvati alla luce del caro prezzi e dei massimali di costo aggiornati dalla Regione. L'indisponibilità di nuove risorse, unitamente ad altre e diverse valutazioni, ha evidentemente condotto il legislatore a raggiungere il risultato della "compensazione dei prezzi" attraverso la possibilità di ridurre il numero di alloggi da realizzare, restando fermo il finanziamento concesso.

In particolare, quindi, ha stabilito che, alla luce del notevole lasso di tempo intercorso tra il momento della concessione del finanziamento ad oggi, fosse comunque congruo accettare la realizzazione del 30% in meno del numero di alloggi a prezzi calmierati inizialmente finanziato. In sostanza, è come dire: sebbene avessi necessità di 100 alloggi, considerato il tempo trascorso, considerato il notevole aumento dei prezzi dei materiali anche conseguente al momento storico (pandemia, guerre, ecc.), il combinato disposto tra l'interesse pubblico ad immettere sul mercato alloggi di edilizia sociale e l'interesse ad evitare una maggiore spesa può essere adeguatamente raggiunto accettando il 70% di quei 100 alloggi, piuttosto che rischiare il mancato completamento della maggior parte degli interventi, con conseguenti ripercussioni sia in termini sociali e solidali (scopo dei finanziamenti) sia in termini giudiziari. Verosimilmente, infatti, conseguirebbero diversi contenziosi a seguito dei decreti di revoca dei finanziamenti obbligatori in caso di inottemperanza ai termini di realizzazione fissati dalla legge vigente.

Ebbene, considerato quindi che il legislatore ha già, di fatto, compiuto una valutazione a monte e scelto di accettare la realizzazione di un numero inferiore di alloggi a prezzi calmierati, assicurando ai soggetti attuatori di presentare un'istanza di rimodulazione degli interventi intesa come riduzione del numero di alloggi approvati nel progetto iniziale, per un numero pari a non oltre il 30% in meno, va da sé che solo sul rimanente 70% degli alloggi andrà a ricadere il contributo regionale.

Dunque, la premessa si è resa necessaria poiché è proprio da qui che prende le mosse la prima integrazione che si intende apportare alla norma di cui all'art. 39.

Al momento, il testo dell'articolo, secondo un'interpretazione strettamente letterale, sembrerebbe stabilire che, in ogni caso, il collaudo finale dell'intervento debba riguardare anche il numero di alloggi escluso dal contributo pubblico in conseguenza della rimodulazione: per essere più chiari, poiché la legge consente di rimodulare il finanziamento attribuendolo proporzionalmente su di un numero di alloggi inferiore del 30% rispetto alla distribuzione sul 100% degli alloggi approvati nel progetto iniziale, l'intenzione del legislatore di operare una compensazione dei prezzi potrebbe essere vanificata dalla contestuale richiesta di realizzare comunque tutto l'intervento per come inizialmente previsto, realizzando, quindi, anche quel 30% di alloggi sociali su cui il contributo pubblico non ricade più proprio per via della rimodulazione di cui il soggetto attuatore si sia eventualmente avvalso.

In tale contesto normativo si sono registrate diverse difficoltà dei soggetti attuatori che in questi mesi hanno mostrato di non avere ben chiaro il vantaggio ottenuto dalla rimodulazione in termini di compensazione dei prezzi, con conseguente difficoltà di una interpretazione normativa

estensiva del dato letterale da parte degli uffici competenti e rischio di contenziosi, con conseguenze inevitabili sia in termini di spese per l'Ente che di mancato raggiungimento dell'interesse pubblico ad ottenere gli alloggi sociali comunque finanziati.

Al fine di risolvere tali criticità che stanno rallentando, anziché favorendo, il completamento degli interventi, contravvenendo all'intenzione stessa del legislatore dell'art. 39, si ritiene opportuno intervenire con una integrazione normativa volta a consentire la piena realizzazione dei soli alloggi di edilizia agevolata su cui ricade il contributo a seguito della rimodulazione e di tutte le parti comuni dell'edificio, senza necessariamente completare anche gli alloggi in edilizia libera.

In sintesi, quindi, si ritiene opportuno assicurare ai soggetti attuatori di non dover far fronte alle spese per il completamento degli alloggi esclusi dal finanziamento per effetto della rimodulazione e per i quali non v'è ragione per pretenderne la completa realizzazione.

Sempre al fine di completare gli interventi, si ritiene utile e necessario anche prevedere la possibilità che i soggetti attuatori, i quali abbiano ottenuto due o più finanziamenti diversi per altrettanti progetti, possano accorpare tali interventi presentendo un nuovo progetto e un nuovo QTE alla Regione, realizzando su di un unico progetto il numero di alloggi complessivamente autorizzato per ciascun intervento finanziato; in conseguenza, anche i contributi assegnati con più finanziamenti confluiscono sull'unico progetto da completare.

Inoltre, si rende anche necessario, sempre al fine di favorire il completamento degli interventi, accordare ai soggetti attuatori che realizzino alloggi da destinare alla locazione, di stipulare con il conduttore/assegnatario/soggetto beneficiario finale, un contratto di locazione con patto di futura vendita, anche in sostituzione del contratto di locazione eventualmente in essere. Questo per favorire non solo il completamento degli interventi e le successive assegnazioni, ma anche per favorire il "diritto all'abitare" attraverso l'acquisto del bene "casa". In tal caso, laddove le parti si accordino per la stipula del contratto di locazione con patto di futura vendita, il contributo regionale si intende attribuito sulla base delle previsioni già stabilite dal bando ex legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) per gli alloggi da cedere in locazione con patto di futura vendita, per tutti gli interventi, siano essi scaturiti dal bando ex L.R. 36/2008 che dal bando punto 3.3.

Quindi, occorre prevedere che, se la percentuale di contributo assegnata al soggetto attuatore per gli alloggi destinati alla locazione è maggiore della percentuale di contributo stabilita per il patto di futura vendita, da individuarsi con riferimento agli scaglioni percentuali fissati per il patto di futura vendita, di cui al bando ex l.r. 36/2008, il soggetto attuatore restituisce alla Regione Calabria la somma relativa alla percentuale di contributo in eccesso.

Per fare un esempio: se il contratto di locazione con patto di futura vendita stabilisce il trasferimento della proprietà dopo 5 anni dall'inizio della locazione, è previsto un contributo regionale pari al 15% del costo totale dell'alloggio; ciò significa che se il contributo inizialmente assegnato per quell'alloggio destinato alla locazione permanente (oltre 25 anni) è pari all'80% del costo totale per la realizzazione dell'alloggio medesimo, il soggetto attuatore dovrà restituire alla Regione la somma risultante dalla differenza tra la percentuale di contributo inizialmente assegnato (es. 80%) e la percentuale di contributo che invece sarebbe stata assegnata per quell'alloggio se lo stesso fosse stato sin da subito destinato alla locazione con patto di futura vendita decorsi 5 anni dall'inizio della locazione. Stesso dicasi per le percentuali stabilite in caso di patto di futura vendita dopo 10 anni (percentuale di contributo pari al 30%) e dopo 15 anni (contributo pari al 60%).

In tal modo, sarà certamente possibile favorire la stabilità di quelle famiglie le quali, nonostante le difficoltà, potranno raggiungere quella stabilità assicurata dalla proprietà della casa a cui diversamente non potrebbero neanche aspirare.

In tali casi, il soggetto attuatore è onerato di trasmettere alla Regione copia del contratto di locazione con patto di futura vendita entro dieci giorni dalla stipula e, ricevuta la copia del contratto, la Regione comunica le modalità di restituzione del contributo in eccesso.

Prima della stipula dell'atto pubblico di vendita dev'essere verificato il possesso dei requisiti soggettivi del conduttore/acquirente da parte del competente Dipartimento della Regione Calabria, nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di giunta regionale n. 869 del 04 novembre 2003, anche rispetto gli interventi di cui al punto 3.3 del Programma operativo scaturito dall'attuazione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 347 del 30 luglio 2012 e n. 452 del 30 ottobre 2014.

Infine, considerato che gli interventi di cui al punto 3.3, del Programma operativo scaturito dall'attuazione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 347 del 30 luglio 2012 e n. 452 del 30 ottobre 2014, fanno parte di un programma pilota e sperimentale destinato alla locazione permanente la cui gestione è finalizzata a sostenere modelli abitativi solidali da attuare nelle città con popolazione superiore a 30.000 abitanti, è altresì importante consentire e disciplinare la possibilità di conversione degli alloggi destinati all'inclusione sociale, tra cui microcomunità, residenze collettive per l'autonomia e alberghi sociali, da alloggi di edilizia sociale ad alloggi a libero mercato, attraverso la restituzione del contributo eventualmente assegnato in eccesso e a seconda del periodo intercorrente tra l'inizio della gestione di tali alloggi da parte del soggetto attuatore alla dichiarazione di volerli convertire in edilizia libera.

Accordare questa possibilità ai soggetti gestori di tali strutture è utile laddove la fase sperimentale della gestione di tale particolare tipologia di alloggi non evidenzi risultati tangibili ovvero risulti particolarmente gravosa per il soggetto attuatore, considerato che i prezzi applicati devono rispettare la normativa in materia di servizi di interesse economico generale, sicuramente come per tutti gli alloggi sociali, ma con la differenza che i costi di gestione possono risultare più. Si pensi banalmente alla differenza tra i costi che deve sostenere una struttura alberghiera per i servizi che è tenuta ad erogare agli ospiti, rispetto ai costi di gestione decisamente più bassi di un edificio i cui alloggi sono locati ad un uso abitativo. Considerato inoltre che, decorsi 25 anni dall'inizio della gestione, se la stessa non viene rinnovata, la struttura potrebbe dover essere gestita dalla Regione, si ritiene sia più opportuno che l'ente recuperi le somme erogate, seppur parzialmente seguendo i calcoli sopra riportati, ma quantomeno con possibilità di riassegnarle sempre per fini socio-solidali nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale.

Ciò detto, passando all'articolato, si precisa che le disposizioni della presente proposta di legge hanno carattere ordinamentale e non producono oneri a carico del bilancio regionale e il testo si compone, complessivamente, di quattro articoli

- l'articolo 1 reca le modifiche e integrazioni all'art. 39 della L.R. 47/2011;
- l'articolo 2 reca la clausola di invarianza finanziaria;
- l'articolo 3 reca l'entrata in vigore anticipata dalla norma atteso l'esigenza di avviare nel minor tempo possibile le modifiche e integrazioni stabilite con la presente proposta, in vista dell'imminenza della scadenza dei termini per addivenire al raggiungimento del 35% degli interventi entro il 31.12.2024.

Relazione Tecnico Finanziaria

La presente proposta di legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, poiché trattasi di norma di carattere ordinamentale che si limita a inserire norme volte a favorire il completamento degli interventi per la realizzazione di alloggi sociali di edilizia agevolata, ai sensi della legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e di cui al punto 3.3 del Programma operativo scaturito dall'attuazione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 347 del 30 luglio 2012 e n. 452 del 30 ottobre 2014.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Tab. 1 - Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia C/I	Carattere TemporaleA/P	Importo
1	Descrive le modifiche all'articolo 39 della l.r. 47/2011 e contiene disposizioni di carattere ordinamentale	//	//	0,00 €
2	Clausola di invarianza finanziaria	//	//	0,00 €
3	Entrata in vigore	//	//	0,00 €

Criteri di quantificazione degli oneri:

Trattasi di una disposizione di carattere ordinamentale che non produce nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Copertura finanziaria:

Missione/ Programma/ capitolo	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
	//	//	//

Proposta di legge n. 312/XII di iniziativa dei consiglieri regionali F. Mancuso, P. Caputo, P. Raso, F. De Nisi, recante: "Modifiche e integrazioni all'articolo 39 della legge regionale 23 dicembre 2011, n.47 (Collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2012)"

Art. 1

(Modifiche e integrazioni all'articolo 39 della l.r. 47/2011)

1. Al comma 1 dell'articolo 39 della legge regionale 23 dicembre 2011, n. 47 (Collegato alla manovra di finanza regionale per l'anno 2012), dopo le parole "il QTE deve essere approvato dalla Regione." sono aggiunti i seguenti periodi: "Il collaudo finale, di cui al successivo comma 1-quinquies 4., avrà a oggetto solo gli alloggi sui quali, a seguito della rimodulazione di cui al presente comma, ricade il contributo, oltre che le parti comuni dell'edificio. I soggetti attuatori possono apportare varianti al progetto, anche a seguito della rimodulazione di cui al presente comma, purché siano rispettati sia i criteri di cui al relativo avviso pubblico sia la normativa SIEG sul divieto di sovracompensazione.".

2. All'articolo 39 della l.r. 47/2011, dopo il comma 5 è aggiunto il seguente comma: "6. Per gli alloggi destinati alla locazione permanente, al soggetto attuatore e al soggetto beneficiario finale dell'alloggio è riconosciuta la facoltà di stipulare il contratto di locazione con patto di futura vendita in luogo del contratto di locazione, anche nei casi in cui la locazione abbia già avuto inizio. In tal caso, il contributo regionale si intende attribuito sulla base delle previsioni già stabilite dal bando ex legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) per gli alloggi da cedere in locazione con patto di futura vendita, per tutti gli interventi, siano essi scaturiti dal bando ex l.r. 36/2008 che dal bando punto 3.3. Pertanto, se la percentuale di contributo assegnata al soggetto attuatore per gli alloggi destinati alla locazione è maggiore della percentuale di contributo stabilita per il patto di futura vendita, da individuarsi con riferimento agli scaglioni percentuali fissati per il patto di futura vendita, di cui al bando ex l.r. 36/2008, il soggetto attuatore restituisce alla Regione Calabria la somma relativa alla percentuale di contributo in eccesso. Il soggetto attuatore trasmette alla Regione copia del contratto di locazione con patto di futura vendita entro dieci giorni dalla stipula. Ricevuta la copia del contratto, la Regione comunica le modalità di restituzione del contributo in eccesso. Prima della stipula dell'atto pubblico di vendita deve essere verificato il possesso dei requisiti soggettivi del conduttore o acquirente da parte del competente dipartimento della Regione Calabria, nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di Giunta regionale n. 869 del 4 novembre 2003, anche rispetto gli interventi di cui al punto 3.3 del Programma operativo scaturito dall'attuazione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 347 del 30 luglio 2012 e n. 452 del 30 ottobre 2014.".

3. All'articolo 39 della l.r. 47/2011, dopo il comma 6 è aggiunto il seguente comma: "7. I soggetti attuatori assegnatari del contributo per la realizzazione di alloggi destinati all'inclusione sociale, come microcomunità, residenze collettive per l'autonomia, alberghi sociali, possono presentare istanza di conversione della tipologia di alloggio da edilizia residenziale sociale a edilizia libera, decorsi almeno cinque anni dall'inizio della gestione del servizio. Se la percentuale di contributo assegnata al soggetto attuatore è maggiore della percentuale di contributo stabilita per la conversione, da individuarsi con riferimento agli scaglioni percentuali fissati per il patto di futura vendita, di cui al bando ex l.r. 36/2008, il soggetto attuatore restituisce alla Regione Calabria la somma relativa alla percentuale di contributo in eccesso. Accolta l'istanza, che deve prevedere la conversione in edilizia libera di tutto l'intervento finanziato, la Regione comunica le tempistiche e la tipologia di documentazione da trasmettere, nonché le modalità di restituzione del contributo in eccesso".

4. All'articolo 39 della l.r. 47/2011, dopo il comma 7 è aggiunto il seguente comma: "8. Fermo restando il numero di alloggi autorizzato, che dovrà essere integralmente realizzato nei termini stabiliti dalla presente legge, è consentito ai soggetti attuatori l'accorpamento di due o più interventi in un unico progetto. In tal caso, il soggetto attuatore trasmette alla Regione il nuovo progetto unico, comprendente il numero di alloggi complessivamente autorizzato, anche in seguito alla eventuale rimodulazione di cui al comma 1, unitamente al nuovo QTE, che è approvato dai competenti uffici regionali. L'accorpamento implica la convergenza dei finanziamenti assegnati sul nuovo progetto unico. L'accorpamento non comporta deroghe né proroghe ai tempi di realizzazione stabiliti dalla presente legge.".

Art. 2

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 3

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione Calabria.