



DELIBERAZIONE N° VII / 13719

Seduta del 18 LUG. 2003

Presidente

ROBERTO FORMIGONI

Assessori regionali

VIVIANA BECCALOSSI Vice Presidente

GIAN CARLO ABELLI

ETTORE ALBERTONI

MAURIZIO BERNARDO

CARLO BORSANI

ROMANO COLOZZI

MASSIMO CORSARO

~~GUIDO DELLA FRERA~~

ALBERTO GUGLIELMO

CARLO LIO

ALESSANDRO MONETA

FRANCO NICOLI CRISTIANI

DOMENICO PISANI

GIORGIO POZZI

MARIO SCOTTI

MASSIMO ZANELLO

Massimo Buscemi

Con l'assistenza del Segretario Maurizio Sala

Su proposta del Segretario



Oggetto

REGOLAMENTO REGIONALE 5 GENNAIO 2000, N. 1, ART. 3, COMMA 50 -
DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLA
DELEGA AI COMUNI DELLE FUNZIONI AUTORIZZATORIE RELATIVE
ALLA CESSIONE IN PROPRIETA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO DELLE
COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA E ALLA CESSIONE E LOCAZIONE
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA - PRIMO AGGIORNAMENTO

CORRETO
D'UFFICIO

Il Dirigente

Il Direttore Generale

L'atto si compone di 44 pagine
di cui 11 pagine di allegati,
parte integrante.



- VISTA** la deliberazione di Giunta Regionale del 25 Gennaio 2002 n.VII/7859 pubblicata sul Burl del 18 Febbraio 2002 serie ordinaria n.8, che al punto 2 del dispositivo conferisce ai Comuni, a decorrere dal 1 Marzo 2002 le funzioni richiamate in oggetto;
- PRESO ATTO** che la Legge 1 Agosto 2002 n.166, all'art.29 apporta modifiche all'art.18 della Legge 17 Febbraio 1992, n.179 relativo alla "Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative proprietà indivisa", le cui modalità di attuazione sono contenute nell'allegato A) della d.g.r. 7859/2002 richiamata;
- CONSIDERATO** che la modifica richiamata uniforma le procedure autorizzatorie per la cessione del patrimonio delle cooperative a proprietà indivisa, abolendo la distinzione tra cooperative con patrimonio maggiore o minore di 150 alloggi;
- VISTA** la Legge Costituzionale 18 Ottobre 2001 n.3 e la Legge Regionale 5 Gennaio 2001
- RITENUTO** opportuno far propria l'intervenuta modifica dell'art.18 della Legge 179/92 come modificata dalla dall'art.1 della Legge 30 Aprile 1999 n.136 ed apportare modifiche ed integrazioni agli allegati A) e B), per facilitare l'interpretazione delle procedure, tenuto conto delle problematiche emerse nell'esercizio delle deleghe da parte dei Comuni;
- CONSIDERATO** opportuno, al fine di uniformare da parte dei Comuni l'esercizio delle deleghe di cui alla d.g.r. 7859/2002 l'esistenza, di un solo provvedimento di riferimento, si procede alla completa sostituzione degli allegati della d.g.r. 7859/2002;
- VISTO** il parere positivo espresso dalla Conferenza Regionale delle Autonomie il 09 Luglio 2003;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. Di abrogare gli allegati A) e B) della d.g.r. del 25 Gennaio 2002 n. VII/7859;
2. Di approvare:
 - All. A "Criteri e modalità per l'esercizio delle competenze trasferite, ai sensi della l.r. 1/2000 – art. 3 – comma 49 – lett. c), in materia di cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa";

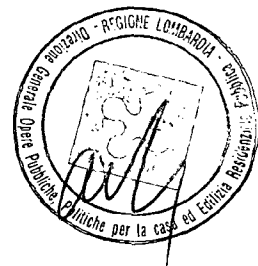




-
- All. B “Criteri e modalità per l’esercizio delle competenze trasferite, ai sensi della l.r. 1/2000 art. 3 – comma 49 – lett. d), in materia di cessione o locazione anticipata, rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia, degli alloggi di edilizia agevolata”.
 - 3. Di sostituire integralmente gli allegati approvati al punto 2) agli allegati abrogati al punto 1);
 - 4. Il presente provvedimento si applica alle richieste di autorizzazione, protocollate presso il Comune in data successiva alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
Alle domande già protocollate alla data di pubblicazione del presente provvedimento sulle quali, alla stessa data, non sia stata emessa nessuna determinazione comunale, si possono applicare le procedure stabilite nella presente deliberazione, mediante formale richiesta in tal senso ed integrazione della documentazione che si renda eventualmente necessaria.
 - 5. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento e dei relativi All. A e All. B sul Bollettino Ufficiale delle Regione Lombardia.

IL SEGRETARIO

Maurizio Sale



ALLEGATO A

L.R. 1/2000 – ART. 3 – COMMA 50

CRITERI E MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLE COMPETENZE TRASFERITE, AI SENSI DELLA L.R. 1/2000 – ART. 3 – COMMA 49 – LETTERA C, IN MATERIA DI CESSIONE IN PROPRIETA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO REALIZZATO DALLE COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA

PARTE GENERALE

La domanda di autorizzazione alla cessione del patrimonio delle Cooperative a proprietà indivisa, può essere inoltrata al Comune sede degli alloggi da cedere, qualora siano presenti le tre seguenti condizioni:

- a) La Cooperativa ha usufruito di agevolazioni pubbliche erogate dalla Regione Lombardia;
- b) le agevolazioni di cui al punto a) devono essere state concesse non oltre l'entrata in vigore della legge 17/2/1992, n. 179, ovvero non oltre il 15/3/1992. A tale fine fa fede la data del decreto di concessione del contributo, rilasciato dalla Regione Lombardia;
- c) gli alloggi oggetto della richiesta di autorizzazione alla cessione devono riguardare almeno il 50% di quelli facenti parte dell'insediamento (con arrotondamento all'unità inferiore), devono essere ceduti in proprietà ai soci che hanno già avuto l'assegnazione in uso e godimento, in data non successiva all'atto con il quale il Consiglio di Amministrazione delibera la richiesta o piano di cessione.

In caso di decesso dell'assegnatario di cui sopra, la cessione può avvenire a favore degli eredi aventi titolo, ai sensi dell'art. 17 della legge 179/92.

Qualora, successivamente all'adozione del predetto atto deliberativo, agli assegnatari ivi individuati ne subentrino altri, in possesso dei requisiti per l'assegnazione in godimento, che non rientrano nei casi individuati dal citato art.17, l'assegnazione in proprietà ai subentranti dovrà essere preceduta da una nuova deliberazione del Consiglio, cui seguiranno le prescritte due deliberazioni dell'Assemblea, da assumersi a maggioranza dei due terzi.

PARTE SPECIFICA

1 – La richiesta al Comune di autorizzazione alla cessione, presuppone:

- a) che lo Statuto e l'Atto costitutivo prevedano la possibilità di cedere in proprietà gli alloggi realizzati; in caso non sia prevista tale possibilità si deve procedere alla relativa modifica;
- b) che la convenzione stipulata con il Comune sede dell'intervento contenga la possibilità di cedere il patrimonio in proprietà individuale; in caso di non sia prevista tale possibilità si deve procedere alla modifica della convenzione; (1)
- c) che la convenzione preveda, con esplicito riferimento agli alloggi realizzati a proprietà indivisa, i criteri per la determinazione del prezzo di cessione; in caso non siano previsti tali criteri, si deve procedere alla modifica della convenzione o stipulare apposita convenzione. (2)



2 - Il Comune, ai fini istruttori, deve acquisire e verificare:

- a) copia o stralcio dello Statuto e dell'Atto costitutivo, da cui risulti la possibilità di cedere gli alloggi a proprietà individuale;
- b) copia o stralcio della convenzione con il Comune sede di intervento, da cui risulti la possibilità di cessione del patrimonio a proprietà individuale ed i criteri di determinazione del prezzo di cessione, con esplicito riferimento agli alloggi realizzati a proprietà indivisa;
- c) copia della deliberazione del Consiglio di Amministrazione con la quale si delibera la richiesta o piano di cessione degli alloggi (3)

d) copia delle due deliberazioni di Assemblea ordinaria, regolarmente costituite e da tenere a distanza di almeno sessanta giorni l'una dall'altra, con le quali – a maggioranza dei due terzi – viene per due volte approvata la suddetta richiesta, nonché il relativo piano di cessione previa indicazione dei criteri di cui sopra possono farsi constare anche nella delibera del Consiglio);

- e) prospetto relativo agli alloggi costituenti il patrimonio della Cooperativa specificando, oltre alla loro ubicazione:
- quelli che hanno usufruito o che usufruiscono di agevolazioni pubbliche, indicandone la decorrenza;
 - quelli compresi nel piano di cessione;

f) impegno a gestire gli eventuali alloggi non ceduti in proprietà, ovvero impegno di altra cooperativa ad acquisire gli alloggi non ceduti al prezzo determinato con i criteri di cui all'art. 19, secondo comma della legge 179/92;

- g) comunicazione dell'Istituto di credito, relativa:
- avvenuta estinzione anticipata, in toto o quota parte, dei mutui integrativi regionali, concessi in base alla l.r. 90/80, art. 4, secondo comma e l.r. 32/85, art. 7 e calcolo dei contributi da restituire;
 - calcolo dei contributi da restituire relativamente ai mutui agevolati di cui alla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - lettera di assenso dell'Istituto di credito alla trasformazione del mutuo, qualora debba essere frazionato e accollato ai soci acquirenti.

Gli eventuali oneri relativi alle prestazioni svolte dall'istituto di credito, comprese le spese di trasformazione del mutuo, saranno a carico della Cooperativa, dovranno essere distinti dai contributi da restituire e regolati tra Cooperativa e Banca.

I contributi da restituire devono essere versati alla Regione Lombardia prima dell'atto notarile di cessione (4);

h) elenco dei soci a cui assegnare gli alloggi in proprietà, con gli estremi del verbale di assegnazione, avente data non successiva alla deliberazione di cessione del patrimonio di cui al precedente punto c), ovvero con l'indicazione del titolo per l'assegnazione. I soci assegnatari degli alloggi in proprietà, al tempo dell'assegnazione in godimento, dovevano possedere i relativi requisiti soggettivi (5);

i) prospetto relativo al calcolo del prezzo di cessione degli alloggi, unitamente a copia integrale o a stralcio del bilancio ed eventuale nota integrativa utilizzata per la determinazione del prezzo di cui trattasi.



3 – L'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità temporanea ad individuare in modo analitico gli alloggi da cedere in proprietà individuale ed i soci a cui trasferire la relativa titolarità, può rilasciare un'autorizzazione preliminare, relativa al numero di alloggi da cedere, escludendo la possibilità di procedere agli atti notarili di cessione, prima dell'autorizzazione definitiva.

4 - Gli alloggi sono sottoposti al vincolo di inalienabilità per un quinquennio successivo alla data dell'atto notarile di acquisto, salvo autorizzazione dell'ente competente, per gravi e sopravvenuti motivi, di cui all'art. 20 della legge 179/92, ovvero sono esclusi da tale vincolo in caso di versamento del 100% dei contributi di cui al precedente punto 5, lettera g).

PARTE FINALE

5– Le modalità di accertamento dei requisiti per l'autorizzazione alla cessione del patrimonio delle cooperative a proprietà indivisa, sono attuate autonomamente dalla Amministrazione comunale, nel rispetto del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445:

6– Le autorizzazioni alla cessione, unitamente ai prospetti degli Istituti di credito relativi al calcolo dei contributi e la quietanza del versamento, devono essere trasmessi alla Regione Lombardia – Direzione Opere Pubbliche – UO Politiche per la Casa – Via Fara 26 – 20124 Milano.

– Per quanto non previsto nel presente atto, valgono le norme di cui all'art.18 della legge 17.02.1992 n.179 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme statali e regionali vigenti al momento della richiesta – al Comune sede di intervento – di autorizzazione alla cessione.

NOTE:

(1) – La modifica alla convenzione deve contenere comunque la seguente dizione:

“Gli alloggi che hanno usufruito di agevolazione pubblica statale o regionale, in conto interessi o in conto capitale, concessa prima della data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n 179, ovvero prima del 15 marzo 1992, possono essere ceduti a proprietà individuale in toto o quota parte, secondo le modalità previste dalla legge richiamata e dalle disposizioni regionali vigenti al momento della richiesta di cessione.

Per quanto non contemplato dalla presente convenzione, valgono le norme di cui all'art. 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, come modificato dalla legge 28 gennaio 1994, n. 85, art. 2 e dalla legge 30 aprile 1999, n. 136, art. 1, nono comma, nonché dalle norme statali e regionali vigenti al momento della richiesta di autorizzazione alla cessione”

(2) – La convenzione modificata e la convenzione appositamente stipulata, deve contenere comunque la seguente dizione:

“Per le cessioni equivalenti al 100% del patrimonio che ha usufruito di agevolazioni, il prezzo è determinato dal valore risultante dall'ultimo bilancio approvato e relativa nota integrativa. Qualora da tale voce a bilancio non sia determinabile il valore del singolo alloggio, questo viene determinato in proporzione alla superficie complessiva.

Per le cessioni non equivalenti al 100% del patrimonio che ha usufruito di agevolazioni, il prezzo massimo deve risultare dalla somma di:

- a) *quota percentuale del valore iscritto nell'ultimo bilancio approvato, corrispondente alla parte non finanziata dalla Cooperativa;*
- b) *quota percentuale corrispondente alla parte finanziata dalla Cooperativa, del valore calcolato con il massimale CER, vigente al momento della cessione in proprietà, integrato con i coefficienti di vetustà di cui all'art. 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392.*

Qualora sia determinabile, secondo i criteri richiamati, solo il valore complessivo, il valore del singolo alloggio viene determinato in proporzione alla superficie complessiva risultante dal quadro tecnico economico (QTE) finale, approvato dalla Regione.

Al fine di individuare le fonti di finanziamento degli interventi, la cooperativa deve produrre il piano finanziario approvato a suo tempo dal consiglio di amministrazione, con evidenziate le fonti di finanziamento



dell'intervento. Qualora dal piano di finanziamento di cui sopra, non sia possibile evincere le fonti di finanziamento, deve essere approvato dal consiglio di amministrazione il piano di finanziamento di cui trattasi.

Per quanto non previsto nel presente atto, valgono le norme di cui all'art. 18, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme statali e regionali vigenti al momento della richiesta – al Comune sede di intervento – di autorizzazione alla cessione.

Di seguito si espone un esempio di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi:

Valore dell'immobile iscritto nell'ultimo bilancio approvato	€	516.456,90
Quota finanziata dalla Cooperativa (per es. con mutuo)	€.	413.165,52
Quota non finanziata dalla Cooperativa (per es. dai soci)	€.	103.291,38
Superficie complessiva dell'alloggio risultante dal QTE finale	mq	1.500
Massimale CER al mq al momento della cessione	€.	1.082,52
Valore CER dell'immobile (1.500 x 1082,52)	€.	1.623.780,00
Anzianità dell'immobile		25 anni
Applicazione indici previsti dalla l. 392/78:		
- per i primi 15 anni a decorrere dal 6° (1% all'anno)		15%
- per i successivi 4 anni 0,5% all'anno		2%
Abbattimento totale per vetustà		17%
Valore abbattuto per indice vetustà (1.623.780,00-17%)	€	1.347.737,40
Valore relativo alla parte finanziata dalla coop. (80%)	€.	1.078.189,92
Valore a bilancio non finanziato dalla cooperativa	€.	103.291,38
Valore dell'immobile da prendere in considerazione	€.	1.181.481,30
Superficie complessiva (QTE) dell'alloggio da cedere	mq	130
Quota % rispetto alla superficie complessiva (1.500 mq)		8,67%
Prezzo massimo dell'alloggio da cedere (8,67% di 1.181.481,30)	€.	102.434,43
Prezzo minimo dell'alloggio da cedere (8,67% di 516.456,90)	€.	44.776,81

Il massimale CER in vigore alla data del presente provvedimento è stato calcolato sulla base del valore indicato al punto 2.1 della D.g.r. del 24 Luglio 1998, n.VI/37691 (BURL del 6 Agosto 1998, 4° supplemento straordinario al n.81) aggiornato al Giugno 2002 in base alla D.g.r. del 30 05.2003 n.VII/13177.

I massimali CER stabiliti con la D.g.r. n. 37691/98 ed incrementati del 13,3% al Giugno 2002 con D.g.r. n. 13177/03, possono essere nuovamente aggiornati, per le autorizzazioni relative a periodi successivi, sulla base delle variazioni percentuali dell'ISTAT relative ai costi di costruzione di fabbricati residenziali.

(3) – I dati relativi agli alloggi agevolati possono essere verificati sul QTE (quadro tecnico economico) finale, approvato dalla Regione, disponibile anche presso il Comune, la Cooperativa e l'Istituto di credito. Qualora la Cooperativa non sia in grado di reperire il QTE presso i soggetti indicati, potrà indicare i dati relativi agli alloggi agevolati mediante autocertificazione della quale compaia anche la dichiarazione dei soggetti ai quali si è rivolta per ottenere copia del QTE avendone ricevuta copia.

(4) – I contributi erogati in base alla l.r. 90/80 – art. 4 e l.r. 32/85 – art. 7, erano destinati esclusivamente alle cooperative che affidavano gli alloggi a proprietà indivisa. Con la cessione in proprietà viene meno la finalità dell'agevolazione e pertanto i relativi contributi, dall'origine, devono essere integralmente restituiti.

Si tratta di mutui a tasso fisso, con cadenza semestrale delle rate: l'istituto di credito deve fornire un prospetto, indicando per ogni semestre, dall'origine all'estinzione naturale del mutuo, il contributo regionale erogato.

La somma dei contributi semestrali erogati alla data di cessione in proprietà, dovranno essere restituiti alla Regione.

I contributi erogati in base alla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, previsti anche per la proprietà divisa, devono essere restituiti con la seguente modalità di calcolo:

- l'istituto di credito trasmette un prospetto con i contributi semestrali erogati secondo i tassi applicabili alla proprietà indivisa, affiancati dai contributi calcolati in base ai tassi applicabili alla prima fascia reddituale a proprietà divisa;
- il 50% della differenza tra i due contributi, deve essere restituita alla Regione, dall'origine alla data di cessione in proprietà;



L'evoluzione dei tassi, per le due diverse tipologie, sono elencati nella tabella che segue:

EVOLUZIONE TASSI APPLICATI

ANNO	INDIVISA	1a FASCIA DIVISA
1978	3,00	4,50
1979	3,00	4,50
1980	3,00	4,50
1981	3,50	5,00
1982	3,50	5,00
1983	4,50	6,50
1984	3,50	5,50
1985	3,50	5,50
1986	3,00	4,50
Dal 1987	20%	30%

DEL TASSO DI RIFERIMENTO

Al beneficiario dell'alloggio ceduto in proprietà si applica il tasso equivalente al 30% del tasso di riferimento stabilito con la trasformazione da proprietà indivisa a proprietà indivisa.

Qualora la cessione del patrimonio, rappresenti una quota percentuale del totale degli alloggi agevolati con il mutuo interessato, il calcolo dei contributi da restituire deve essere effettuato in modo proporzionale, secondo la seguente formula: $TOTALE\ CONTRIBUTI\ DA\ RESTITUIRE / TOTALE\ ALLOGGI\ AGEVOLATI * TOTALE\ ALLOGGI\ CEDUTI\ IN\ PROPRIETA' (TCR/TAA * TAC)$

Il totale dei contributi da restituire, come sopra determinati, prima dell'atto notarile di cessione, dovranno essere versati sul conto corrente postale n. 481275 – Tesoreria Regione Lombardia oppure sul c/c bancario n. 1918 (ABI 3069 CAB 9790) presso IntesaBci - Rete Cariplo – Tesoreria Regione Lombardia, con la seguente causale: "Restituzione contributi per cessione patrimonio cooperative a proprietà indivisa – Cooperativa _____, riferimento regionale _____, mutui banca _____, n./n.ri _____";

- (5) Qualora dopo la deliberazione dell'assemblea generale di cessione del patrimonio, subentri un nuovo socio, non avente titolo alla cessione in proprietà in base all'art. 17 della l. 179/92, la cessione in proprietà allo stesso deve essere deliberata con le modalità di cui al punto 2 lettera c) o al punto 5 lettera d). Il subentrante deve avere i requisiti per l'assegnazione in godimento.



ALLEGATO B

L.R. 1/2000 – ART. 3 – COMMA 50

CRITERI E MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLE COMPETENZE TRASFERITE, AI SENSI DELLA L.R. 1/2000 – ART. 3 – COMMA 49 – LETTERA D, IN MATERIA DI CESSIONE O LOCAZIONE ANTICIPATA, RISPETTO AI TERMINI PREVISTI DALLE NORME VIGENTI IN MATERIA, DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA.

PARTE GENERALE

1 – Per alloggio agevolato si intende l'immobile assistito da un contributo erogato per abbattere gli interessi su un mutuo acceso per l'acquisto (**contributo in conto interessi**), ovvero un contributo erogato per abbattere il costo dell'alloggio (**contributo in conto capitale**).

2 – L'art. 20 della legge 17/2/1992, n. 179, come modificato dall'art. 3 della legge 28/1/1994, n. 85, prevede che, per gravi e sopravvenuti motivi, è possibile autorizzare la cessione o la locazione degli alloggi agevolati, prima della decorrenza di un quinquennio dall'atto notarile di acquisizione della titolarità dell'alloggio, senza perdere il diritto alle agevolazioni usufruite fino al momento della cessione o locazione.

In caso di cessione anticipata autorizzata, il contributo verrà trasferito al nuovo acquirente in possesso dei requisiti soggettivi e sulla base della fascia reddituale di appartenenza.

In caso di locazione anticipata autorizzata, il contributo permane in capo al proprietario dell'alloggio.

3 – Si intendono per motivi sopravvenuti accadimenti riguardanti uno o più componenti della famiglia che occupa l'alloggio agevolato, avvenuti dopo la data dell'atto notarile di cui al punto precedente.

4 – Sono classificati gravi motivi:

- il trasferimento della residenza o della sede di lavoro in Comune distante non meno di 50 km dal Comune ove è sito l'alloggio agevolato. Per l'accertamento delle distanze su strada fa fede l'ACI e per le distanze ferroviarie fa fede quanto risulta dagli orari ufficiali dei relativi enti ferroviari interessati;
- la riduzione del reddito familiare imponibile, rispetto all'anno precedente la richiesta di vendita o locazione anticipata, maggiore del 30% fino al limite di 80 milioni. Tale percentuale deve essere incrementata di 5 punti percentuali, ogni 10 milioni di incremento del limite di 80 milioni. Il limite di 80 milioni deve essere incrementato, a partire dal 1/1/2003, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati dall'Istat, per l'anno precedente;
- stato di salute incompatibile con la permanenza nell'alloggio agevolato;
- variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato. Per alloggio inadeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso, ripostigli e disimpegni), inferiore al numero di componenti la famiglia. Nel conteggio dei componenti può essere compreso anche il figlio concepito e non ancora nato;
- sentenza di separazione legale o di divorzio;



- decesso di uno o più titolari originari dell'alloggio agevolato. L'istanza di cessione anticipata deve essere inoltrata dai legittimi eredi. Qualora gli eredi siano più di uno, è ammessa anche la cessione delle singole quote di eredità tra gli stessi.

5 – L'amministrazione comunale può valutare ulteriori motivi, rispetto a quelli elencati al punto 4, giustificandone la gravità nel provvedimento di autorizzazione alla vendita o locazione anticipata.

6 – Ai fini del presente provvedimento, la donazione è assimilata alla vendita.

Alloggi con agevolazione in conto interessi

7 – Prima di rilasciare l'autorizzazione alla cessione o locazione anticipata, l'Amministrazione comunale deve acquisire e verificare:

- a) che non siano decorsi 5 anni dall'atto notarile;
- b) che il richiedente abbia certificato a suo tempo il possesso dei requisiti soggettivi;
- c) gli estremi della legge statale o regionale che ha autorizzato il contributo;
- d) quanto previsto dalla Convenzione Comune/Operatore, stipulata per la realizzazione dell'intervento;
- e) gli elementi costituenti grave motivo, di cui ai punti 4 e 5.

8 – Il Comune deve accertare i requisiti soggettivi del nuovo acquirente, individuando la fascia reddituale di appartenenza. I requisiti possono essere accertati anche prima dell'atto notarile di trasferimento della titolarità dell'alloggio, dal richiedente al nuovo acquirente, con la clausola che la certificazione ha valore a condizione che l'atto notarile avvenga prima della successiva dichiarazione dei redditi.

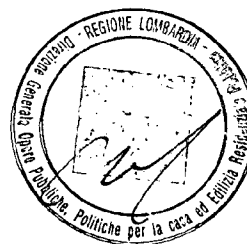
Qualora non sia possibile accertare i requisiti del nuovo acquirente in fase di rilascio dell'autorizzazione alla vendita anticipata, nella stessa deve essere presente la clausola di preliminare accertamento del possesso dei requisiti del nuovo acquirente, prima dell'atto notarile (1);

9 – In caso di autorizzazione alla locazione, il nuovo occupante l'alloggio deve avere i requisiti previsti per l'acquisto ed il relativo contratto di locazione deve essere registrato. Il valore del canone di locazione è determinato dall'Amministrazione comunale.

Alloggi con agevolazione in conto capitale

10 – Prima di rilasciare l'autorizzazione alla cessione o locazione anticipata, l'Amministrazione comunale deve acquisire e verificare:

- a) che non siano decorsi 5 anni dall'atto notarile e dallo stesso atto notarile rilevare l'importo del contributo erogato;
- b) che il richiedente abbia certificato a suo tempo il possesso dei requisiti soggettivi;
- c) gli estremi della legge statale o regionale che ha autorizzato il contributo;
- d) quanto previsto dalla Convenzione Comune/Operatore, stipulata per la realizzazione dell'intervento;
- e) gli elementi costituenti grave motivo, di cui ai punti 4 e 5.



11 – Per un periodo di quindici anni dalla data del primo atto notarile di assegnazione in proprietà, l'Amministrazione comunale deve determinare il prezzo di cessione dell'alloggio, in base ai criteri di rivalutazione previsti dalla convenzione, ovvero se non previsti in base agli indici Istat del costo della vita.

La rivalutazione deve essere fatta distintamente per il valore dell'alloggio risultante dall'atto notarile al netto del contributo.

Il nuovo acquirente corrisponde al venditore autorizzato dal Comune o per decorrenza del quinquennio, l'importo al netto del contributo rivalutato ed acquisisce il contributo in toto o quota parte, in rapporto alla fascia reddituale di appartenenza.

Qualora il nuovo acquirente appartenga ad una fascia reddituale uguale o inferiore a quella del venditore, il valore dell'alloggio è formato dall'importo rivalutato corrisposto al venditore, sommato all'importo del contributo anch'esso rivalutato.

Qualora il nuovo acquirente appartenga ad una fascia reddituale superiore a quella del venditore, il valore dell'alloggio è formato dall'importo rivalutato corrisposto al venditore, sommato alla differenza tra l'importo rivalutato erogato al venditore e quello rivalutato spettante al nuovo acquirente, da versare alla Regione e ulteriormente sommato all'importo rivalutato spettante al nuovo acquirente.

Qualora il nuovo acquirente non sia in possesso dei requisiti soggettivi, il valore dell'alloggio è formato dall'importo corrisposto al venditore, sommato all'importo del contributo rivalutato erogato al venditore e versato alla Regione (2).

12 – La rivalutazione decorre dalla data dell'atto notarile. Qualora l'ultima quota di contributo sia stata erogata in data successiva ad un anno dalla data dell'atto notarile, la rivalutazione del contributo decorre dalla data del saldo, come risulta dal mandato regionale.

13 – In caso di autorizzazione alla locazione, il nuovo occupante l'alloggio deve avere i requisiti previsti per l'acquisto ed il relativo contratto di locazione deve essere registrato. Il valore del canone di locazione, è determinato dall'Amministrazione comunale. La procedura di rivalutazione del valore dell'alloggio non è necessaria ed il contributo a suo tempo erogato permane in capo al richiedente l'autorizzazione alla locazione anticipata.

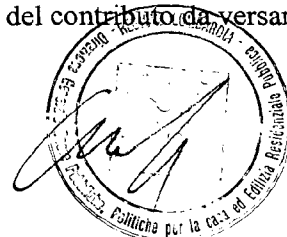
Criteri e modalità attuative per gli alloggi con contributo in conto interessi ed in conto capitale

14 – Qualora le cessioni o locazioni anticipate avvengano tra componenti presenti nell'originario attestato di possesso dei requisiti soggettivi e/o tra comproprietari dell'alloggio interessato, non necessita accertare i requisiti soggettivi dell'acquirente, al quale è attribuita la stessa fascia reddituale risultante dall'accertamento originario.

15 - Le modalità di accertamento dei requisiti per l'autorizzazione alla cessione o locazione anticipata sono attuate autonomamente dalla Amministrazione comunale, nel rispetto del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445.

16 – L'Amministrazione comunale deve dare comunicazione delle autorizzazioni alla cessione o locazione anticipata rilasciate alla Regione Lombardia – Direzione Opere Pubbliche – UO Politiche per la Casa – Via Fara 26 – 20124 Milano, indicando gli estremi per l'identificazione dell'alloggio, dei beneficiari interessati e del contributo.

Qualora l'autorizzazione comporti il versamento alla Regione del contributo erogato o sua quota parte, alla comunicazione deve essere unito un prospetto del calcolo del contributo da versare.



NOTE:

(1) Il Comune accerta i requisiti del nuovo acquirente, tenendo conto di quanto previsto con la d.g.r. dell'1/12/2000, n. VII/2459 (Burl del 15/12/2000 – 6° Supplemento Straordinario al n. 50).

La data certa, in caso di alienazione anticipata, è quella dell'atto notarile di cessione della titolarità dell'alloggio in capo al nuovo acquirente, ovvero del contratto di locazione.

L'accertamento dei requisiti può avvenire anche prima della stipula dell'atto notarile o contratto di locazione richiamati, riportando la seguente clausola: *"I requisiti qui accertati hanno valore qualora l'atto notarile o il contratto di locazione avvenga in data antecedente la dichiarazione dei redditi relativa all'anno _____"* (se i limiti di reddito verificati sono relativi all'anno X, verrà trascritto l'anno X+1).

Si riportano di seguito i limiti di reddito vigenti per ogni fascia e per ogni legge statale o regionale, validi per il corrispondente anno a cui fa riferimento la dichiarazione dei redditi:

LEGGE N. 457/78 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

ANNO	1a FASCIA	2a FASCIA	3a FASCIA	BURL
1991	25.000.000	30.000.000	50.000.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1992	26.500.000	31.500.000	52.000.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1993	27.500.000	33.000.000	55.000.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1994	28.500.000	34.000.000	57.000.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1995	30.000.000	36.000.000	60.000.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1996	31.500.000	37.500.000	62.500.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1997	32.000.000	38.000.000	63.500.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1998	32.500.000	38.500.000	64.500.000	16/7/1999 - 5° SS AL N. 28
1999	33.000.000	39.000.000	65.500.000	2/5/2000 - SO N. 18 - PAG. 1014
2000	33.800.000	39.950.000	67.145.000	18/6/2001 - SO N. 25 - PAG. 2037
2001	17.858,00	21.107,00	35475,00	3/6/2002 – SO N.23 PAG 1886
2002	18.340,00	21.677,00	36.433,00	19/05/2003 – SO N.21 PAG 1824/1825

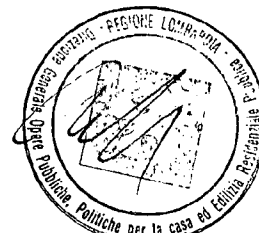
Nota: a partire dal 2001 i valori sono espressi in € (euro)

L.R. 3/82 E L.R. 32/85

ANNO	UNICA FASCIA	BURL
1991	60.000.000	(1)
1992	63.180.000	(1)
1993	65.820.000	(1)
1994	68.460.000	(1)
1995	72.120.000	(1)
1996	75.120.000	(1)
1997	76.200.000	(1)
1998	77.340.000	2/5/2000 - SO N. 18 - PAG. 1014
1999	78.500.000	2/5/2000 - SO N. 18 - PAG. 1014
2000	80.450.000	18/6/2001 - SO N. 25 - PAG. 2037
2001	42.505,00	3/6/2002 - N. 23 - PAG. 1886
2002	43.653,00	19/05/2003 – SO N.21 PAG 1824/1825

(1) Nel Burl del 16/7/1999 - 5° SS al n. 28, per la determinazione del limite di reddito si rinviava ai criteri applicati alla legge 457/78. Con il presente provvedimento si riportano i valori assoluti

Nota: a partire dal 2001 i valori sono espressi in € (euro)



Il testo riportato sui Buri richiamati per gli anni 1999 e 2000, contiene i criteri per il calcolo del limite di reddito. Per quanto riguarda i limiti relativi alla legge 457/78, si sottolinea che, in caso di contributi in conto interessi, la 1a fascia corrisponde ad un tasso di interesse a carico del beneficiario, corrispondente al 30% del tasso di riferimento fissato nel contratto di mutuo, la 2a fascia al 50% e la 3a fascia al 70%. La Regione Lombardia aggiorna annualmente i limiti di reddito.

Per gli alloggi finanziati con la L.R. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni il reddito imponibile si calcola come segue:

- a) si sommano tutti gli imponibili fiscali dei componenti il nucleo familiare che occupa o occuperà l'alloggio;
- b) si abbate del 40% di imponibile derivante dal lavoro dipendente o assimilato ai fini fiscali(abbattere del 40% equivale a moltiplicare per 0,60%
- c) si detrae Euro 516,46 per ogni figlio a carico;
- d) il risultato delle operazione precedenti deve essere confrontato con i limiti indicati e si appartiene ad una delle tre fasce qualora il valore del reddito risultante sia uguale o inferiore al limite della fascia indicata ;

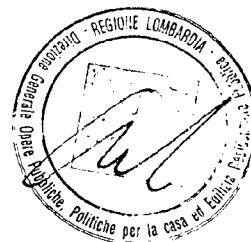
Per gli alloggi finanziati con le Leggi Regionali 3/82 e 32/85, il reddito imponibile si calcola come segue:

- a) si sommano tutti gli imponibili fiscali dei componenti il nucleo familiare che occupa o occuperà l'alloggio;
- b) si abbate del 25% di imponibile derivante dal lavoro dipendente o assimilato ai fini fiscali(abbattere del 40% equivale a moltiplicare per 0,60%
- c) si detrae Euro 1032,92 per ogni figlio a carico
- d) il risultato delle operazione precedenti deve essere uguale o inferiore al limite della fascia indicata ;

- (2) L'ammontare del contributo in conto capitale, che deve essere riportato nell'atto notarile, è di € 12.911,43 per i beneficiari collocati nella prima fascia reddituale, di €. 11.620,28 per i beneficiari collocati nella seconda fascia reddituale e di Euro 10.329,14 per i beneficiari collocati nella terza fascia reddituale. Qualora, in fase di approvazione del quadro tecnico economico finale, la Regione abbia autorizzato una ripartizione diversa dei contributi come sopra determinati ("spalmatura"), i limiti di contributo per fascia reddituale possono essere accertati sul relativo quadro tecnico economico richiamato, ovvero contattando la Direzione Opere Pubbliche – UO Politiche per la Casa.

Si riporta un esempio di rivalutazione del valore dell'alloggio, a chiarimento della procedura:

- valore dell'alloggio risultante dall'atto notarile €. 51.645,49, di cui 12.911,42 corrisposti con contributo regionale;
- fattore di rivalutazione accertato in base alla Convenzione Comune/Operatore, ovvero sulla base degli indici Istat, corrispondente a 1,25;
- il valore complessivo dell'alloggio è pertanto di €. 64.557,12, composto dal valore al netto del contributo rivalutato ($38.734,27 * 1,25 = 48.417,84$) e dal valore del contributo parimenti rivalutato ($12.911,42 * 1,25 = 16.139,28$);
- qualora il nuovo acquirente appartenga ad una fascia reddituale uguale o inferiore, al venditore verrà corrisposto il valore di €. 48.417,84 ed il nuovo acquirente acquisirà il contributo rimasto in capo all'alloggio;
- qualora il nuovo acquirente appartenga ad una fascia superiore, avrà diritto ad un contributo minore. Nell'ipotesi appartenga alla 3a fascia, avrà diritto ad un contributo di 10.329,14, che rivalutato, corrisponde a €. 12.911,42 ($10.329,14 * 1,25$).
- pertanto il nuovo acquirente corrisponderà al venditore €. 48.417,84, alla Regione €. 3.227,86 ($16.139,28 - 12.911,42$) ed acquisirà il contributo di €. 12.911,42;
- qualora il nuovo acquirente non sia in possesso dei requisiti per accedere all'agevolazione, corrisponderà al venditore l'importo di €. 48.417,84 ed alla Regione l'importo di €. 16.139,28.



Il contributo da restituire, come sopra determinato, prima dell'atto notarile di cessione, deve essere versato sul conto corrente postale n. 481275 – Tesoreria Regione Lombardia oppure sul c/c bancario n. 1918 (ABI 3069 CAB 9790) presso IntesaBci - Rete Cariplo – Tesoreria Regione Lombardia, con la seguente causale: “Restituzione contributi conseguenti alla cessione anticipata di cui all’art. 20 della legge 179/92 – Operatore (Cooperativa/Impresa originaria), riferimento regionale _____, mutuo/i banca _____, n./n.ri _____, Venditore _____, Acquirente _____”.

