Repubblica Italiana
REGIONE SICILIANA

Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

Prot. n. 24018 / 111 /11/2018 del 23 OTT 2018 Pos. n. 2

Assessorato regionale delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento delle Infrastrutture e della Mobilità e dei Trasporti
Servizio 5 – Edilizia Varia – Gestione Patrimonio Abitativo

(*Rif. nota 3 ottobre 2018, n. 48077*)

Oggetto: *L.R. 12/04/1952, n.12 – Mutui assistiti da contributi.*

Con la nota in riferimento viene illustrato l'iter di concessione ad enti ed istituti (comuni, Istituti Autonomi Case Popolari, cooperative edilizie, ecc.) di contributi in annualità a misura costante per la costruzione (o recupero) di alloggi a carattere popolare, come disciplinato dalla legge regionale 12 aprile 1952, n. 12, integrata dal successivo D.Lgs.P.Reg. 12 luglio 1952, n. 11 e dalla legge regionale 10 luglio 1953, n. 38.
Nella fattispecie viene rappresentato che la concessione del suddetto contributo è subordinata alla presentazione di apposita documentazione da parte dell'ente richiedente ed in particolare di un piano finanziario ed un certificato dell'istituto mutuante da cui risultino le condizioni del contratto di prestito concluso. L'ente stipula il relativo contratto di prestito e l'Amministrazione regionale, sulla base del relativo piano di ammortamento e del tasso di interesse applicato, determina l'importo del contributo annuo e provvede ad erogare il relativo importo all'ente mutuatario, come sancito nei contratti stipulati con la Cassa

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

Depositi e Prestiti a partire dall'anno 2006, derogando in tal modo al precedente *modus operandi* in base al quale il contributo regionale veniva erogato direttamente all'istituto di credito mutuante.

Parallelamente al versamento del contributo regionale, gli enti mutuatari si impegnano a partecipare all'ammortamento del prestito concesso, con una quota annua costante del 1,50% della spesa ammessa a contributo.

Conseguentemente il rateo annuo da versare all'istituto di credito è dato dalla somma tra contributo regionale e contributo dell'ente.

Ciò posto, si rappresenta di essere venuti a conoscenza che alcuni comuni, senza dare alcuna comunicazione a codesto Assessorato, hanno autonomamente proceduto ad una rinegoziazione dei prestiti in itinere con la Cassa Depositi e Prestiti, al fine di ridurre la rata annua di ammortamento, a fronte, tuttavia, di una posticipazione della scadenza del mutuo concesso originariamente per la durata di 20 anni.

La descritta rinegoziazione ha comportato delle conseguenze immediate sul sistema complessivo di erogazione del contributo, tale da condurre la richiedente Amministrazione a ricorrere, innanzitutto, ad una sospensione nell'erogazione dei contributi medesimi richiedendo il ricorso, da parte dei comuni, ad una nuova rinegoziazione dei mutui concessi tale da ricondurre gli stessi ad importi e tempi compatibili con quelli originali ed al contempo a chiedere l'avviso di questo Ufficio sulla problematica venutasi a creare.

In particolare viene evidenziato come, in assenza di una concertazione con l'Amministrazione regionale, è stato erogato il contributo annuo calcolato sulla base dell'originario contratto di mutuo di durata ventennale, superiore, inevitabilmente, all'importo effettivamente versato dai medesimi comuni alla Cassa Depositi e Prestiti a seguito della citata rinegoziazione.

Operazione finanziaria che nel suo complesso, a parere di codesta Amministrazione, ha comportato un incremento della spesa totale necessaria al pagamento del mutuo, considerato oltre che il prolungamento del piano di ammortamento anche l'aumento del tasso di interesse e che al contempo ha messo in dubbio l'operatività della garanzia operata dalla

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

Regione siciliana ai sensi dell'art. 10, della legge regionale n. 12/52, per il periodo eccedente il ventennio inizialmente programmato.

2. Va preliminarmente osservato che questo Ufficio è istituzionalmente chiamato a rendere pareri sulla interpretazione o sull'applicazione di norme regionali (di fonte legislativa o regolamentare), e non anche ad esprimersi in ordine alla legittimità e/o correttezza di atti o provvedimenti gestionali, riconducibili esclusivamente alla competenza del richiedente. In un'ottica di fattiva collaborazione tra Dipartimenti, si rassegnano, tuttavia, le seguenti considerazioni di ordine generale.

3. Sulla questione suesposta si osserva quanto segue.

Ai sensi dell'art. 1, della legge regionale n. 12/52: "*l'Assessore regionale per i lavori pubblici è autorizzato a concedere agli enti ed istituti, di cui al successivo art. 2,*[1] *contributi in annualità a misura costante per un periodo minimo di 20 anni e massimo di 35 anni, per la costruzione di alloggi a carattere popolare (...). l'Assessore regionale per i lavori pubblici è altresì autorizzato a concedere ai comuni e agli istituti autonomi per le case popolari operanti nella Regione contributi in annualità a misura costante per 35 anni per l'acquisto ed il recupero di alloggi contenuti nei piani di recupero di cui all'art. 25 della legge 5 agosto 1978, n, 457 (...)*".

Il pagamento del contributo decorre dalla costruzione del rustico del fabbricato o in alternativa con la data di inizio dell'ammortamento dei mutui e può essere sospeso o revocato in presenza di irregolarità.[2]

---

1 **Art. 2, legge regionale n. 12/52**: "*I contributi sono concessi ai comuni, all'Ente siciliano per le case ai lavoratori e, quando se ne riconosca l'opportunità, agli istituti autonomi per le case popolari operanti nella Regione, nonché agli enti morali o società di cui al n. 13 dell'art. 2 della legge 2 luglio 1949, n. 408, limitatamente agli alloggi che non fruiscano di alcun contributo statale. La misura dei contributi è determinata a seconda delle categorie cui gli alloggi sono destinati ed è rappresentata da una percentuale della spesa riconosciuta ammissibile.In ogni caso la misura del contributo per la costruzione di alloggi da cedere in locazione è aumentata di uno per cento in rapporto a quelli da cedere con patto di futura vendita.*"

2 **Art. 9, legge regionale n. 12/52**: "*Il pagamento del contributo ha inizio dopo che sia stato costruito il rustico del fabbricato. Può essere iniziato anche prima in coincidenza con la data di inizio dell'ammortamento dei mutui. Il pagamento delle annualità successive è sospeso qualora siano accertate irregolarità. La concessione del contributo può revocarsi a seguito delle accertate irregolarità o se i lavori non siano iniziati o portati a compimento nei termini stabiliti. In tale eventualità il contributo è assegnato ad altro ente previsto dalla presente legge, di intesa con l'ente mutuante".*

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

La Regione garantisce, per capitali ed interessi, l'ammortamento dei mutui che gli enti contraggono con la Cassa depositi e prestiti, con il Banco di Sicilia, con la Cassa centrale di risparmio V.E. per le province siciliane o con altro istituto di credito o previdenza. In caso di inadempienza degli enti mutuatari, l'Assessore per le finanze è autorizzato, senza preventiva escussione del debitore ad eseguire il pagamento delle rate scadute aumentate degli interessi rimanendo sostituito in tutte le ragioni di diritto nei confronti dell'ente mutuatario. [3]

Le disposizioni legislative sopra richiamate disciplinano nel dettaglio le modalità di accesso alla procedura, secondo il piano di ripartizione approvato con delibera di giunta regionale, il cui atto finale è rappresentato dal decreto di determinazione del contributo e relativo impegno, direttamente connesso alle condizioni finanziarie del contratto di mutuo stipulato dall'ente richiedente, come esplicitato in premessa. Ente richiedente che, nel caso di amministrazione comunale, oltre a predisporre la documentazione tecnica necessaria alla realizzazione degli alloggi finanziati, dovrà munirsi di delibera del Consiglio comunale con la quale si autorizza il Sindaco a contrarre mutuo ipotecario per l'importo del progetto ed a cedere all'ente mutuante il concedendo contributo regionale. Al contempo, in caso di revoca del contributo, ai sensi del richiamato art. 9, della legge regionale n. 12/52, il contributo è assegnato ad altro ente previsto dalla medesima legge, d'intesa con l'ente mutuante.
Appare fuor di dubbio, pertanto, nella considerazione che il rateo annuo o semestrale da corrispondere all'istituto di credito è determinato dalla somma tra la quota regionale e la

3 **Art. 10, legge regionale n. 12/52**: "*La Regione garantisce, per capitali ed interessi, l'ammortamento dei mutui che gli enti di cui al precedente art. 2 contraggono con la Cassa depositi e prestiti, con il Banco di Sicilia, con la Cassa centrale di risparmio V.E. per le province siciliane o con altro istituto di credito o previdenza, per la esecuzione di costruzioni edilizie assistite da contributi previsti dalla presente legge. Gli istituti finanziatori delle costruzioni previste dalla presente legge sono autorizzati a garantirsi con ipoteca fondiaria soltanto per il capitale attuale corrispondente all'annualità dovuta dagli enti costruttori al netto del concorso della Regione. Gli enti finanziatori sono inoltre tenuti a consentire la riduzione della ipoteca, corrispodentemente al capitale del prezzo di acquisto di ciascun appartamento secondo il calcolo anzidetto. Ove gli enti mutuatari di cui all'art. 2 non pagassero le rate di ammortamento alle scadenze stabilite, l'Assessore per le finanze è autorizzato, dietro semplice notificazione della inadempienza, e senza preventiva escussione del debitore ad eseguire il pagamento delle rate scadute aumentate degli interessi nella misura stabilita dall'art. 4 della legge 11 aprile 1938, n. 498, rimanendo sostituito in tutte le ragioni di diritto nei confronti dell'ente mutuatario. A garanzia degli eventuali esborsi di cui al comma precedente sarà iscritta ipoteca legale di secondo grado a favore della Regione siciliana sugli stabili ai quali si riferiscono i contributi.*"

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

quota dell'ente mutuatario, che qualsiasi modifica apportata al relativo contratto di mutuo deve essere preventivamente comunicata e concordata con l'Amministrazione regionale, al fine di armonizzare tutti gli interessi coinvolti.

In tale contesto si colloca inevitabilmente la rappresentata rinegoziazione del mutuo da parte del comune ammesso alla ripartizione.

Preliminarmente risulta utile sottolineare come l'avvio delle procedure per la rinegoziazione dei tassi d'interesse dei mutui assistiti da contributi statali, ritenuta necessaria al fine fronteggiare l'imprevedibilità del fenomeno della "*caduta*" dei tassi medi di mercato,[4] è avvenuto con l'approvazione della legge 30 aprile 1999, n. 136[5] e successivamente della legge 13 maggio 1999, n. 133, art. 29,[6] con riguardo ad operazioni relative a mutui edilizi agevolati, che consente agli enti concedenti i contributi agevolati e alle persone fisiche e giuridiche destinatarie della contribuzione di chiedere, in via disgiunta, all'istituto mutuante, la rinegoziazione del mutuo nel caso in cui il tasso di interesse applicato ai contratti di finanziamento stipulati risulti superiore al tasso effettivo globale medio per le medesime operazioni.

---

4 **Cfr sentenza TAR Lazio n. 6175/2002 e TAR Palermo n. 1825/2003.**

5 **Art. 10, legge n. 136/99**: "*I tassi di interesse dei mutui concessi per interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata possono essere oggetto di rinegoziazione sulla base del tasso medio effettivo globale rilevato ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108.*"

6 **Art. 29, legge n. 133/99**: "*Gli enti concedenti contributi agevolati ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 , della legge 27 maggio 1975, n. 166 , del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376 , convertito, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, della legge 5 agosto 1978, n. 457 , del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 , convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12 , convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, e della legge 11 marzo 1988, n. 67 , nonché le persone fisiche e giuridiche destinatarie di tali contributi, possono, in via disgiunta, chiedere all'istituto mutuante la rinegoziazione del mutuo nel caso in cui il tasso di interesse applicato ai contratti di finanziamento stipulati risulti superiore al tasso effettivo globale medio per le medesime operazioni, determinato ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108 , alla data della richiesta, al fine di ricondurre il tasso di interesse ad un valore non superiore al citato tasso effettivo globale medio alla predetta data. In tale ipotesi la quota a carico dei beneficiari delle agevolazioni indicate per le alienazioni e per le assegnazioni in godimento di immobili ad uso abitativo è, rispettivamente, non superiore al 50 per cento ed al 20 per cento del nuovo tasso di interesse stabilito. Resta fermo in ogni caso quanto disposto dall'articolo 7, commi 3 e 4, della legge 23 dicembre 1998, n. 448. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo anche in relazione ai mutui per edilizia residenziale pubblica di cui alle leggi di agevolazione emanate dalle stesse. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con regolamento emanato, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 , dal Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, previo parere della Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono emanate le disposizioni di attuazione del presente articolo.*"

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

Tale normativa ha rappresentato una prima concreta possibilità per le Regioni di affrontare il tema della rinegoziazione dei tassi d'interesse.

Con l'art. 8 della legge regionale 17 marzo 2000, n. 8, è stato disposto che: "*le amministrazioni regionali procedono alla rinegoziazione dei mutui per i quali è stato concesso il contributo regionale sugli interessi, con le modalità di cui all'articolo 29 della legge 13 maggio 1999, n. 133 e relative disposizioni attuative*" contenute nel decreto ministeriale 24 marzo 2000, n. 110.

L'art. 1, comma 2,[7] del citato decreto ministeriale prevede in proposito che gli enti hanno facoltà di concordare con le banche le modalità per la definizione di eventuali situazioni pregresse creditorie-debitorie nei limiti degli stanziamenti originari.

Il successivo art. 4, sancisce che: "*Gli istituti rideterminano sulla base del nuovo tasso le sole quote di interesse per il restante periodo temporale, mantenendo invariate le quote di capitale del piano di ammortamento originario. Gli istituti imputano al mutuatario ed all'ente la rispettiva quota di competenza secondo le percentuali stabilite dalla legge di riferimento (...)*". L'art. 5, dispone, inoltre che: "*gli istituti, fermo restando quanto previsto nelle convenzioni regolanti i rapporti con gli enti, provvedono, in sede di prima rendicontazione dell'avvenuta rinegoziazione, a trasmettere agli enti stessi un tabulato cumulativo per ciascuna legge di finanziamento, riferito a tutti i mutuatari beneficiari dei contributi previsti dalla legge medesima. Per ogni tabulato l'ente emette a favore degli istituti e per ciascuna legge di finanziamento un provvedimento cumulativo, con il quale vengono apportate le necessarie modifiche degli originari decreti di concessione del relativo contributo (...)*". Anche l'art. 37 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4,[8] sempre

---

7 **Art. 1, D.M. n.110/00:** "*La rinegoziazione è azionabile una sola volta per ciascun mutuo su richiesta degli enti ovvero dei mutuatari. Per questi ultimi gli effetti della rinegoziazione si determinano se siano o si mettano al corrente con i pagamenti delle rate. Gli enti hanno facoltà di concordare con le banche le modalità per la definizione di eventuali situazioni pregresse creditorie-debitorie nei limiti degli stanziamenti originari.*"

8 ***Art. 37, legge regionale n. 4/2003***: "*Al fine di realizzare con modalità omogenee la rinegoziazione dei mutui per i quali è stato concesso il contributo regionale sugli interessi, l'Assessore regionale per il bilancio e le finanze è autorizzato a stipulare, con gli istituti di credito mutuanti, apposite convenzioni, distinte per settore di intervento, tendenti ad individuare tassi di interesse alla cui stregua i singoli contratti di mutuo si intendono modificati e le più idonee modalità di applicazione in relazione alle diverse forme tecniche. I tassi determinati nelle predette convenzioni non possono essere superiori a quelli che saranno fissati in campo nazionale per la rinegoziazione dei mutui agevolati ai sensi di leggi statali, ed avranno decorrenza dal 1° gennaio 2003 con effetti su tutti i ratei di interessi maturati successivamente a tale data. I predetti tassi devono comunque tener conto della differente decorrenza prevista dalla vigente normativa statale e regionale. Le convenzioni sono applicate su tutti i contratti di*

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

in materia di rinegoziazione dei mutui per i quali è stato concesso il contributo regionale sugli interessi, fa riferimento, per quanto riguarda le modalità di realizzazione della stessa, ad apposite convenzioni stipulate d*all'Assessore regionale per il bilancio e le finanze* con gli istituti di credito, distinte per settore d'intervento, tendenti ad individuare tassi di interesse alla cui stregua i singoli contratti di mutuo si intendono modificati e le più idonee modalità di applicazione in relazione alle diverse forme tecniche.

Occorrerà, dunque, verificare innanzitutto le previsioni contenute nelle predette convenzioni, in relazione alla legge agevolativa *de qua,* al fine di individuare gli adempimenti eventualmente imposti ai soggetti coinvolti per la concreta attuazione della previsione normativa di riferimento.

Ciò nell'ottica di verificare i termini dell'avvenuta rinegoziazione (prolungamento e nuovo tasso di interesse) ed apportare, ove possibile, le connesse modifiche al decreto di determinazione del contributo, tenuto conto della previsione di cui all'art. 1, della legge regionale n. 12/52, in relazione all'arco temporale in cui è autorizzato l'apporto in annualità a misura costante, compreso tra un minimo di 20 anni e un massimo di 35 anni.

Nel caso di assenza di apposita convenzione, la questione dovrebbe essere approfondita con le strutture a ciò deputate dell'Assessorato regionale dell'Economia, Dipartimento delle Finanze e del Credito per l'assunzione delle iniziative, anche legislative, all'uopo ritenute più efficaci.

Adempimenti, questi ultimi, strettamente connessi alle valutazioni consequenziali che codesto Assessorato vorrà assumere in ordine alla procedura di sospensione posta in essere.

---

mutuo già stipulati che alla data del 1° gennaio 2003 risultino regolati ad un tasso di interesse superiore ai tassi individuati per la tipologia corrispondente o analoga nelle convenzioni medesime. Dalla rideterminazione delle rate e dei piani di ammortamento non possono derivare maggiori oneri né a carico dei mutuatari né a carico della Regione. La riduzione del tasso derivante dalla rinegoziazione convenuta opera a favore della Regione siciliana e dei mutuatari in proporzione al rapporto sussistente tra interesse a carico della Regione ed a carico del mutuatario, con le modalità che saranno individuate nelle convenzioni di cui al comma 1 in relazione alle diverse forme tecniche di agevolazione. Il tasso a carico del mutuatario non può comunque essere inferiore all'1,50 per cento, fermo restando il mantenimento in suo favore di eventuali condizioni più favorevoli esistenti alla data di rinegoziazione. A decorrere dalla data di stipula delle convenzioni di cui al presente articolo, non trovano più applicazione, in ordine ai singoli contratti i cui tassi di interesse vengono in tal modo ridotti, le atre modalità di rinegoziazione già previste dall'ordinamento regionale. Per ciascuno degli anni 2003, 2004, 2005 le minori spese, rispetto alle previsioni derivanti dalla normativa vigente, non possono essere destinate a nuove o maggiori spese, fatti salvi gli eventuali oneri discendenti da rapporti finanziari progressi tra gli istituti di credito e la Regione siciliana. Dette somme vanno iscritte, con decreto del dirigente generale del dipartimento bilancio e tesoro, in un apposito fondo dello stato di previsione della rubrica bilancio."

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it

Nelle superiori considerazioni è l'avviso dello Scrivente.

* * *

Si ricorda che, in conformità alla circolare presidenziale 8 settembre 1998, n. 16586/66 98.12, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati "FONS".

Avv. Giuseppa Mistretta

Il Dirigente

Avv. Anna Maria La Vecchia

REGIONE SICILIANA * PRESIDENZA * UFFICIO LEGISLATIVO E LEGALE

L'AVVOCATO GENERALE

Avv. Gianluigi M. Amico

Via Caltanissetta 2/e – 90141 Palermo
Avvocato responsabile: Anna Maria La Vecchia, tel 091.7074939- – e.mail: annamaria.lavecchia@regione.sicilia.it