



# **CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**

**X LEGISLATURA**

*ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 50 DEL 5 APRILE 2017  
RELATIVA A:*

**MODIFICHE AL “PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL  
VENETO”. (DCR 10 LUGLIO 2013, N. 55).**

### MODIFICHE AL “PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO” (DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 55 DEL 10 LUGLIO 2013)

#### PREMESSA

Il “Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto”, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 10 luglio 2013, n. 55, individua, tra l’altro, una serie di iniziative attivabili nel periodo 2013 – 2020, volte alla implementazione ed alla valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica – ERP, dislocato nel territorio regionale, di proprietà delle Aziende Territoriali per l’Edilizia Residenziale – ATER del Veneto.

Tra le azioni programmate nel Piano, è ricompreso il disegno di legge di iniziativa della Giunta Regionale del 25 giugno 2012, n. 14 “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”; tale iniziativa nasce, tra l’altro, dall’esigenza di innovare in alcune sue parti la disciplina relativa alla gestione del patrimonio immobiliare abitativo per adeguarla al mutato contesto socio-economico della Regione Veneto, anche attraverso la previsione di adeguati strumenti, rappresentativi del disagio/bisogno dei soggetti richiedenti l’assegnazione di un alloggio ERP.

Il disegno di legge è stato adottato dalla Giunta anche al fine di:

- riunificare il quadro normativo regionale;
- disciplinare in uno specifico allegato i procedimenti per la gestione del patrimonio di ERP, istituendo, tra l’altro, il cosiddetto “canone di locazione sopportabile”, la cui determinazione si basa su due principi fondamentali:
  - la sostenibilità del canone da parte dell’assegnatario e del suo nucleo familiare;
  - la sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

Da un lato, quindi, si prevede che i canoni devono essere commisurati alla capacità economica delle famiglie assegnatarie, dall’altro si rende indispensabile assicurare al sistema edilizia residenziale pubblica entrate necessarie e sufficienti al mantenimento e miglioramento qualitativo e quantitativo del patrimonio immobiliare.

Tale disegno di legge non è stato approvato nel corso della precedente legislatura e pertanto è decaduto. Tenuto conto della validità dei suoi contenuti, al fine di dare attuazione alle iniziative programmate dal Piano strategico, la Giunta Regionale ha quindi adottato un nuovo disegno di legge DGR 11/DDDL del 29 giugno 2016, concernente “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, (PdL n. 167), che sostanzialmente ripercorre ed aggiorna l’iniziativa legislativa precedente.

Nelle more dell’approvazione del nuovo disegno di legge, che garantirà alle ATER la disponibilità di adeguate fonti di finanziamento per l’assolvimento dei propri compiti istituzionali, appare peraltro opportuno dare tempestiva soluzione alla problematica connessa alla carenza di risorse delle ATER che, a fronte della persistente emergenza abitativa, con dilatazione delle liste d’attesa, non sono in grado di garantire il corretto “turn-over” nelle assegnazioni in quanto, da un lato, non possono eseguire gli interventi di manutenzione necessari a rendere riassegnabili gli alloggi sfitti e, dall’altro, hanno difficoltà a garantire in tempi celeri il cofinanziamento di programmi ammessi a contributo per interventi di implementazione del patrimonio immobiliare.

A tale scopo, tenuto conto della necessità di dare adeguata e tempestiva risposta alla domanda abitativa, prevenendo eventuali possibili fenomeni di allarme sociale, si ritiene necessario procedere alla modifica del Piano Strategico, approvato con DCR n. 55/2013, in ordine alla previsione di utilizzo dei

proventi derivanti dalla vendita ordinaria (art. 65 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11) e straordinaria (art. 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7) del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Il Piano strategico, al punto 6.2.3, prevede, infatti, che tali proventi possono essere riutilizzati per finanziare:

- a) la realizzazione, l'acquisto o il recupero, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ex L.R. n. 10/1996 (il 90% dei proventi, in caso di vendita ordinaria e l'80%, per quanto attiene quella straordinaria);
- b) la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati, dismessi e non abitabili (il 10% dei proventi, in caso di vendita ordinaria ed il 20%, per quanto attiene quella straordinaria).

Si propone, pertanto, nelle more dell'approvazione da parte del Consiglio Regionale del disegno di legge sopra menzionato, che i proventi derivanti dalla vendita ordinaria e straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, possano essere utilizzati per:

- la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione, ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, che non può essere riassegnato a breve a causa dei costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle ATER e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime, con esclusione di quelli classificabili di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- la copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi, già parzialmente finanziati con il Piano strategico.

Si propone, inoltre, la possibilità di utilizzo degli stessi proventi anche per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche su alloggi soggetti alla disciplina della L.R. n. 10/1996.

Infine, si propone che, qualora siano presenti presso le ATER proventi dalle vendite accantonati o per i quali non sia ancora stata presentata una richiesta di autorizzazione al reinvestimento, i quali possano essere utilmente reimpiegati secondo le disposizioni del presente provvedimento, in sede di prima applicazione dello stesso, la relativa richiesta di autorizzazione al reinvestimento possa essere presentata alla Giunta Regionale – Unità Organizzativa Edilizia della Direzione Infrastrutture Trasporti e Logistica indipendentemente dal termine del 30 giugno individuato al punto 6.2.3. lettera B del “Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto” e richiamato nell’Allegato A alla DGR 23 dicembre 2014, n. 2567, recante “Criteri e modalità per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite ordinarie e straordinarie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) delle ATER ai sensi dell’art. 65 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e dell’art. 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7, e per l’approvazione delle proposte di reinvestimento dei relativi proventi”.

## MODIFICHE AL PIANO

Le lettere A) e B) – punto 6.2.3. del “Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto”, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 55 del 10 luglio 2013, sono sostituite come segue:

“A) proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico – Piani ordinari di vendita (articolo 65, comma 1, lettera “m”, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11): i proventi reinvestibili derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.3.2.2. del presente Piano e decurtati delle spese vive, tasse, ecc., saranno utilizzati sulla base delle proposte di riutilizzo formulate dalle Aziende interessate, proposte redatte nei termini e modi previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale 23 dicembre 2014, n. 2567.

*Ai sensi del predetto Provvedimento, la Giunta Regionale provvede a valutare le proposte di riutilizzo pervenute avuto riguardo anche a poter salvaguardare il rispetto degli obiettivi di seguito descritti:*

- Aa) *quanto al 90% dei proventi reinvestibili, per la realizzazione, l'acquisto o il recupero, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10;*

Ab) quanto al rimanente 10% dei predetti proventi reinvestibili, per la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, destinato alle finalità di cui alla precedente lettera Aa).

Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziati impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale.

Nelle more dell'approvazione in legge, da parte del Consiglio Regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta Regionale DGR 11/DDL del 29 giugno 2016, concernente "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", (PdL n. 167), i suddetti proventi reinvestibili sono prioritariamente destinati ad interventi, di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle A.T.E.R. e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende stesse, ovvero, a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi, già parzialmente finanziati con i contributi previsti dal presente Piano, ferma restando in ogni caso la destinazione a locazione ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 del patrimonio edilizio oggetto degli interventi.

Tali proventi possono inoltre essere utilizzati anche per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche su alloggi soggetti alla disciplina della L.R. n. 10/1996";

B) proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico – Piano straordinario di vendita (articolo 6 della legge regionale 13 marzo 2011, n. 7): i proventi derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.3.1. del presente Piano, saranno utilizzati sulla base di specifiche proposte di riutilizzo formulate dalle Aziende interessate. Al riguardo, le ATER del Veneto sono tenute a presentare alla Giunta Regionale – Unità Organizzativa Edilizia della Direzione Infrastrutture Trasporti e Logistica, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano straordinario di vendita, una dettagliata relazione concernente lo stato di attuazione dell'iniziativa, con evidenziato, tra l'altro:

- a. il numero delle vendite effettuate (stipula compravendita);
- b. l'ubicazione degli immobili venduti;
- c. il valore unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
- d. il prezzo unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 (valore dell'immobile di cui alla precedente lettera c., decurtato dello sconto previsto dall'articolo 6, comma 3, l.r. n. 7/2011);
- e. l'entità dei proventi incassati, distinguendo quelli relativi ai pagamenti effettuati in un'unica soluzione e quelli dilazionati. In quest'ultimo caso, si indicano anche gli incassi maturabili nelle successive annualità;
- f. l'entità dei proventi reinvestibili (proventi incassati di cui alla precedente lettera e., decurtati delle spese vive, tasse, ecc.);
- g. il numero delle vendite "perfezionate" di cui al precedente punto 5.3.1.3. lettera E);
- h. i dati previsti nelle precedenti lettere b., c., d., relativi alle vendite "perfezionate".

Contestualmente alla presentazione della suddetta relazione, le Aziende provvedono a trasmettere una proposta di piano di reinvestimento dei proventi disponibili, rivolto ad implementare il patrimonio di ERP esistente ed a valorizzare quello in proprietà, redatta sulla base dei seguenti criteri:

1. quanto all'80% dei proventi reinvestibili, per la realizzazione o l'acquisto, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, con specifico riguardo:
  - 1.1. alla realizzazione di interventi ubicati nei Comuni interessati dalla vendita degli alloggi;
  - 1.2. alla realizzazione di interventi ubicati in aree o immobili messi a disposizione a titolo gratuito dall'Ente proprietario;
  - 1.3. alla realizzazione di interventi ubicati in programmi assimilabili alla "Variante urbanistica contro locazione" di cui al punto 6.1.2. del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
  - 1.4. alla realizzazione di interventi ubicati nell'ambito di programmi complessi;

- 1.5. *alla realizzazione di interventi su aree già in proprietà dell'Azienda;*
- 1.6. *all'acquisto di alloggi ultimati, il cui prezzo risulti competitivo rispetto al costo totale di intervento similare;*
- 1.7. *all'acquisto di fabbricati in avanzato stato di realizzazione ovvero di proprietà immobiliari per le quali sussiste, da parte del Comune, l'approvazione di un progetto ed è già stato rilasciato il permesso di costruire, il cui prezzo risulti competitivo rispetto ai relativi costi, che compongono il costo totale, di intervento similare;*
2. *quanto al rimanente 20% dei predetti proventi reinvestibili per la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, destinato alle finalità di cui al precedente punto 1..*

*Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziati impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale.*

*Entro il 31 dicembre di ciascun anno di attuazione del Piano straordinario di vendita, la Giunta Regionale procede alla approvazione, anche con prescrizioni, del piano di reinvestimento formulato dalle Aziende.*

*I proventi derivanti dalle vendite degli alloggi di proprietà dei comuni saranno riutilizzati dalle amministrazioni locali medesime con particolare riguardo alle tipologie previste nei precedenti sottopunti 1. e 2..*

*Nelle more dell'approvazione in legge, da parte del Consiglio Regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta Regionale DGR 11/DDL del 29 giugno 2016, concernente "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", (PdL n. 167), i suddetti proventi reinvestibili possono essere destinati ad interventi, di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle A.T.E.R. e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende stesse, ovvero, a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi, già parzialmente finanziati con i contributi previsti dal presente Piano, ferma restando in ogni caso la destinazione a locazione ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 del patrimonio edilizio oggetto degli interventi.*

*Tali proventi possono inoltre essere utilizzati anche per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche su alloggi soggetti alla disciplina della L.R. n. 10/1996".*