Bur n. 168 del 14/12/2021

(Codice interno: 464610)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1698 del 29 novembre 2021

Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune di San Pietro di Cadore (BL) ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017. Deliberazione di Giunta regionale del 19 ottobre 2021, n. 112/CR.

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:
Con il presente atto si autorizza il Comune di San Pietro di Cadore (BL) alla vendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017.

L'Assessore Cristiano Corazzari riferisce quanto segue.

L'articolo 48 della legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 recante "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" disciplina l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) dei Comuni e delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER). Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera j della predetta norma, la Giunta regionale autorizza l'alienazione degli alloggi e delle relative pertinenze e definisce i criteri per il reinvestimento dei proventi nell'acquisizione o costruzione di nuovi alloggi di ERP, ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

Gli alloggi alienabili sono quelli di cui all'art. 21, comma 1, della L.R. n. 39/2017:

a. alloggi realizzati, recuperati o acquistati da enti pubblici, comprese le aziende speciali dipendenti da enti locali, con contributo pubblico;
b. alloggi realizzati, recuperati o acquistati a qualunque titolo dalle ATER e da Enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
c. alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi già previsti dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, concernente dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia.", dalla legge 25 marzo 1982, n. 94 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.", dalla legge 5 aprile 1985, n. 118 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa. Regolamentazione degli atti e dei rapporti giuridici pregressi.", e dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, recante misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative";
d. case parcheggio e ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, il richiamato art. 48 della L.R. n. 39/2017, ai commi 2, 3, 4, 5 e 6, prevede che:

- il prezzo di vendita agli assegnatari degli alloggi è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato dal Comune o dall'ATER sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%. Il prezzo di vendita degli alloggi di ERP acquisiti gratuitamente dai Comuni o dalle ATER, ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 27 dicembre 1997, n. 449, è determinato ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 ove, da apposita verifica tecnica dell'Ente proprietario, risulti la non conformità dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente abbia espressamente dichiarato nell'atto di acquisto di rinunciare alla garanzia del venditore;
- hanno titolo all'acquisto soltanto l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare, che conducano l'alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e risultino in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario. In tal caso sussiste l'obbligo di non alienare l'alloggio prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo i casi di incremento del nucleo familiare di almeno due unità, ovvero di trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di cinquanta chilometri da quello di ubicazione dell'immobile;
- l'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.

In attuazione del comma 7 dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, con il Regolamento n. 4 del 10 agosto 2018, al capo V, articolo 25, sono state definite le procedure per l'alienazione degli alloggi di ERP. In particolare, il comma 3 dell'art. 25 del Regolamento prevede che, nell'individuazione del patrimonio alienabile, gli Enti proprietari tengano conto dei seguenti criteri:

a. alloggi in immobili già parzialmente alienati;
b. alloggi vetusti per i quali siano necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero o comunque con priorità per gli alloggi la cui costruzione sia stata ultimata da 25 anni;
c. alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento al tessuto socio-economico del territorio;
d. alloggi in immobili situati in località ove la gestione dell'Ente risulta particolarmente complessa e/o onerosa.

Come previsto al comma 4 dell'art. 25 del richiamato Regolamento regionale, non possono essere inclusi nel Piano di vendita alloggi che siano stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio. Inoltre gli alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico possono essere venduti in presenza di particolari situazioni adeguatamente motivate.

Sulla base di tali previsioni, il Comune di San Pietro di Cadore (BL) con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 30/04/2021, trasmessa con nota prot. n. 21863 del 14/06/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 288193, tenuto conto dei sopra richiamati criteri di cui al comma 2 dell'art. 25 del Regolamento n. 4/2018, ha approvato un Piano di vendita ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, per l'alienazione di n. 1 alloggio occupato e relative pertinenze, pari al 25% del patrimonio comunale di ERP complessivo. La vendita è motivata dal fatto che gli alloggi comunali, costruiti negli anni 1967-1968, sono vetusti e necessitano di urgenti interventi manutentivi.

L'Ente ha precisato che l'alloggio inserito nel piano di vendita non è stato oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio e non è situato in zone di particolare pregio urbanistico.

Tenuto conto della normativa applicabile e dello stato attuale dell'alloggio, il Comune ha calcolato un presunto introito complessivo di euro 33.000,00.

Con successiva nota integrativa prot. n. 4213 del 07/09/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n. 393077, a seguito di richiesta regionale di precisazioni prot. n. 390737 del 6/09/2021, l'Ente ha precisato che i proventi dall'alienazione verranno utilizzati per realizzare di interventi di manutenzione straordinaria sui rimanenti n. 3 alloggi ERP di proprietà comunale.

Il Piano di vendita comprende l'alloggio individuato nell'elenco **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La competente struttura regionale ha effettuato le necessarie verifiche istruttorie sulla documentazione prodotta dal Comune di San Pietro di Cadore.

Le condizioni richieste per l'autorizzazione alla vendita sono stabilite dall'art. 25 del Regolamento regionale n. 4/2018. La proposta di piano di vendita presentata dal Comune di San Pietro di Cadore risulta coerente con la normativa e la programmazione regionale in materia, pertanto può essere accolta.

La Giunta Regionale con provvedimento del 19 ottobre 2021, n. 112/CR ha deliberato di sottoporre alla competente Commissione del Consiglio Regionale, per il parere di competenza, la proposta di alienazione di alloggi di ERP presentata dal Comune di San Pietro di Cadore.

Il Consiglio regionale con nota prot. n. 17397 del 12/11/2021, trasmessa alla Giunta regionale e acquisita in pari data al prot. n. 531710, avente ad oggetto "Parere alla Giunta regionale n. 106", ha comunicato che la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 11/11/2021, ha espresso parere favorevole al piano di vendita del Comune di San Pietro di Cadore.

Come stabilito dall'art. 25, comma 2, del Regolamento regionale n. 4/2018 la durata del Piano di vendita è di cinque anni, che decorrono dal momento nel quale esso assume efficacia.

Ai sensi dell'art. 25, comma 5 del Regolamento n. 4/2018, il Piano di vendita in corso di validità potrà essere modificato, in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione, senza modificarne la scadenza.

Ai sensi dell'art. 25, comma 9 del Regolamento n. 4/2018, il Comune è tenuto ad inviare alla Struttura regionale competente, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano di vendita, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTA la L.R. 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica";

VISTO il Regolamento regionale 10 agosto 2018, n. 4 "Regolamento Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39."

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale di San Pietro di Cadore n. 16 del 30/04/2021, avente ad oggetto "Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica del Comune di San Pietro di Cadore ex L.R. 3.11.2017 n. 39 art. 48", trasmessa con istanza prot. n. 3009 del 22/06/2021, acquisita al prot. regionale n. 288193 del 25/06/2021;

VISTA la successiva nota comunale integrativa prot. n. 4213 del 07/09/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n. 393077 in risposta alla richiesta regionale di integrazioni prot. n. 390737 del 06/09/2021;

VISTO l'art. 2, comma 2, lett. o), della legge regionale n. 54 del 31 dicembre 2012;

VISTA la propria deliberazione 19 ottobre 2021, n. 112/CR;

VISTO il parere della Seconda Commissione Consiliare n. 106, rilasciato in data 11/11/2021, trasmesso con nota prot. n. 17397 del 12/11/2021, acquisita in pari data dalla Giunta Regionale al prot. n. 531710;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare la proposta di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica del Comune di San Pietro di Cadore (BL) ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017 e il relativo elenco degli alloggi in vendita **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di dare atto che la durata del Piano di vendita è di cinque anni, i quali decorrono dal momento nel quale esso assume efficacia;
4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 25, comma 9, del Regolamento regionale n. 4/2018, il Comune è tenuto ad inviare alla Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia-Unità Organizzativa Edilizia, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano di vendita, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spese a carico del bilancio regionale
6. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.