DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 232 del 02 marzo 2021

Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune di Treviso ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017. Deliberazione di Giunta regionale del 9 dicembre 2020, n. 128/CR.

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:

Con il presente atto si autorizza il Comune di Treviso alla vendita di n. 38 alloggi di edilizia residenziale pubblica e relative pertinenze, 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 Treviso con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 18/12/2019, 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. Con istanza prot. n. 15382 del 31/01/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 48445, il Comune ha chiesto all'Amministrazione regionale il rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita di n. 38 alloggi e relative pertinenze, di cui n. 30 attualmente sfitti, pari a circa il 6,09% del patrimonio comunale di ERP complessivo. La vendita è motivata dal fatto che gli alloggi, costruiti negli anni dal 1947 al 1967, sono vetusti e necessitano di rilevanti interventi di manutenzione. Inoltre sono inseriti in immobili già parzialmente alienati, con dimensioni e ubicazione, per gli alloggi sfitti, in contesti dove risultano difficili le assegnazioni per provvedere ad esigenze abitative di nuclei familiari.

In risposta alle integrazioni e ai chiarimenti richiesti con nota regionale prot. n. 117396 del 12/03/2020, l'Ente con nota prot. n. 48060 del 15/04/2020, acquisita in pari data al prot regionale n. 156228, ha precisato quanto segue:

- tenuto conto della normativa applicabile e dello stato attuale degli alloggi, il presunto introito complessivo dalle vendite ammonta ad euro 597.000,00, con un prezzo medio di cessione stimato in circa euro 44.900,00 ad alloggio;
- le risorse provenienti dalle alienazioni saranno utilizzate per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su n. 9 alloggi ERP, sui quali l'Ente intende intervenire con priorità. Il comune ha inviato i dati catastali dei predetti alloggi che risultano ubicati in via Bianchini, via Santa Bona Nuova, via Sicilia, Via Toscana, Via Vanzo;
- gli alloggi inseriti nel piano di vendita non sono stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio;
- tra gli alloggi in vendita vi è un unico alloggio che risulta in zona di particolare pregio urbanistico, quello sito in viale Cesare Battisti n. 11, il quale trovandosi in un immobile in centro storico, ricade in zona di pregio ambientale come previsto dal DM 1444/1968, art. 2. L'unità immobiliare è sfitta ed è inserita in un contesto condominiale di n. 25 unità, in cui il Comune di Treviso è in situazione minoritaria essendo proprietario del solo alloggio e di un negozio. I costi di manutenzione straordinaria per rendere riassegnabile l'alloggio sono stati stimati in euro 157.760,00.

Il Comune, con successiva nota n. 134642 del 15/10/2020, acquisita in pari data al prot. regionale n. 438799, in risposta all'ulteriore richiesta regionale di precisazioni prot. n. 272755 del 9/07/2020, ha meglio precisato, tra l'altro, le motivazioni della vendita dell'alloggio di via Cesare Battisti, comunicando che il fabbricato risale al 1951 ed è stato acquisito dal Demanio della Stato, già sfitto da molti anni. Inoltre, ha elencato gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al riatto del medesimo, a cui andranno aggiunte le ulteriori eventuali spese di manutenzione straordinaria a livello condominiale che si prevedono necessarie a causa della vetustà dell'immobile.

Il Piano di vendita comprende gli alloggi individuati nell'elenco **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 39/2017 e dall'art. 25, comma 1, del Regolamento n. 4/2018, la Giunta Regionale con provvedimento del 9 dicembre 2020, n. 128/CR, ha deliberato di sottoporre alla Seconda Commissione del Consiglio Regionale, per il parere di competenza, la proposta di alienazione di alloggi di ERP presentata dal Comune di Treviso.

Il Consiglio Regionale con nota prot. n. 586 del 15/01/2021, acquisita dalla Giunta Regionale in data 18/01/2021 al prot. n. 19678 e avente ad oggetto "Parere alla Giunta regionale n. 14", ha comunicato che la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 14 gennaio 2021, ha espresso parere favorevole al piano di vendita del Comune di Treviso.

In caso di alienazione di alloggi liberi, da effettuarsi ai sensi dell'art. 48, comma 6 della L.R. n. 39/2017, nel bando di gara dell'asta pubblica dovrà essere specificato che, nel primo esperimento d'asta, la partecipazione è riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa.

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 aumento o in diminuzione, 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 Treviso n. 68 del 18/12/2019, trasmessa unitamente all'istanza prot. n. 15382 del 31/01/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 48445;

VISTE le richieste regionali di integrazione e chiarimenti inviate con note prot. n. 117396 del 12/03/2020 e n. 272755 del 9/07/2020;

VISTE le integrazioni del Comune pervenute con nota prot. n. 48060 del 15/04/2020, acquisita in pari data al prot regionale n. 156228 e con successiva nota prot. n. 134642 del 15/10/2020, acquisita in pari data al prot. regionale n. 438799;

VISTA la propria deliberazione 9 dicembre 2020, n. 128/CR;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Seconda Commissione Consiliare nella seduta del 14 gennaio 2021, parere n. 14, trasmesso con nota prot. n. 586 del 15/01/2021, acquisita dalla Giunta Regionale in data 18/01/2021 al prot. n. 19678;

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

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 Treviso 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 stabilire che in caso di alienazione di alloggi liberi, da effettuarsi ai sensi dell'art. 48, comma 6 della L.R. n. 39/2017, nel bando di gara dell'asta pubblica sia specificato che, nel primo esperimento d'asta, la partecipazione è riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa;
4. di dare atto che la durata del Piano di vendita è di cinque anni, i quali decorrono dal momento nel quale esso assume efficacia;
5. di dare atto che i proventi delle vendite saranno destinati dal Comune alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su n. 9 alloggi di edilizia residenziale pubblica, come indicato in premessa;
6. 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;
7. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spese a carico del bilancio regionale;
8. di incaricare la Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia - Unità Organizzativa Edilizia dell'esecuzione del presente atto;
9. di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione.