

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 964 del 13 luglio 2021

Modifica del piano ordinario di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'ATER di Verona, autorizzato con DGR n. 429 del 9 aprile 2019 ai sensi dell'art. 48, della L.R. n. 39/2017. Deliberazione di Giunta regionale del 25 maggio 2021, n. 47/CR. Regolamento regionale n. 4/2018, art. 25, comma 5.

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:

Con il presente atto si approva la modifica del piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona, autorizzato con DGR n. 429 del 9 aprile 2019 ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, mediante l'inserimento di n. 50 alloggi sfitti e n. 195 occupati e lo stralcio di n. 37 alloggi.

L'Assessore Cristiano Corazzari riferisce quanto segue.

La vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) dei Comuni e delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) è disciplinata dall'articolo 48 della legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 recante "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" e dall'art. 25 del Regolamento regionale in materia di edilizia residenziale pubblica n. 4 del 10 agosto 2018.

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.

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:

- alloggi in immobili già parzialmente alienati;
- 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;
- alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa recare giovamento al tessuto socio-economico del territorio;
- 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.

Il comma 5 dell'art. 25 del Regolamento n. 4/2018 stabilisce altresì che un piano di vendita già autorizzato dalla Giunta regionale può essere modificato in aumento o in diminuzione, prima della scadenza quinquennale, in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione, senza modificarne la scadenza.

Con DGR n. 429 del 9 aprile 2019, la Giunta regionale ha autorizzato, ai sensi dell'art. 48, della L.R. n. 39/2017, il piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona, per l'alienazione di n. 109 alloggi ERP, tutti sfitti.

L'ATER di Verona, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8/16933 del 29/10/2020 avente ad oggetto "Modifica e integrazione al Piano Ordinario di vendita di cui alla delibera DGR n. 429 del 09/04/2019 per un totale di 317 alloggi in Verona e Provincia: esame e determinazioni", trasmessa unitamente all'istanza prot. n. 0021242 del 09/11/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 475478, ha ritenuto di procedere alla modifica e integrazione del piano di vendita vigente, con l'inserimento anche di alloggi occupati. L'Azienda ha comunicato di aver avviato le procedure di vendita mediante aste pubbliche per tutti i 109 alloggi sfitti inseriti nel piano medesimo e di aver alienato complessivamente n. 32 alloggi.

Pertanto, l'ATER di Verona propone di:

- stralciare dal piano n. 32 alloggi già alienati;
- stralciare dal piano n. 5 alloggi ubicati a Nogara in via Gramsci e in via San Francesco, in quanto tutte le aste sono andate deserte. Essendo tali alloggi localizzati in un ambito territoriale che più di altri ha subito la crisi del mercato immobiliare con conseguente forte riduzione della domanda abitativa in proprietà e importante deprezzamento dei valori immobiliari, l'ATER ritiene opportuno destinarli nuovamente alla locazione, utilizzando la graduatoria di assegnazione del Comune di Nogara che comprende numerosi richiedenti;
- lasciare nel piano n. 72 alloggi sfitti rimasti invenduti nelle aste precedenti, in quanto la loro vendita risulta di significativa utilità essendo alloggi per lo più ubicati in fabbricati con elevato numero di alloggi ceduti e che per la loro vetustà e per il loro grave stato manutentivo necessitano di importanti risorse finanziarie per il riatto ai fini dell'assegnazione;
- inserire nel piano n. 50 alloggi resisi sfitti dopo il 09/04/2019, data di approvazione del piano di vendita, che rientrano nei criteri di cui all'art. 25 del Regolamento n. 4/2018;
- inserire nel piano n. 195 alloggi locati, che:
 - ◆ sono inseriti in immobili già parzialmente alienati (fabbricati in situazione di proprietà mista ATER/privati);
 - ◆ sono vetusti e necessitano di urgenti interventi di manutenzione/recupero edilizio e la cui costruzione risulta ultimata da più di 25 anni;
 - ◆ sono ubicati in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa portare giovamento al tessuto socio-economico del territorio.

A seguito di richiesta regionale di integrazioni, l'Azienda, con nota prot. n. 5135 del 15/03/2021, acquisita in pari data al prot. regionale n. 119849, ha trasmesso l'elenco degli alloggi oggetto di integrazione e modifica del piano, **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel quale sono individuati i n. 245 nuovi alloggi da inserire nel piano e i n. 37 alloggi, oggetto di stralcio.

Pertanto, il nuovo piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona modificato e integrato, risulta costituito da complessivi n. 317 alloggi, di cui n. 122 sfitti, individuati nell'elenco **Allegato B**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

L'ATER ha precisato che gli alloggi inseriti nel piano non sono stati oggetto, nell'ultimo quinquennio, né di finanziamenti regionali, statali o comunitari, né di reinvestimenti di proventi derivanti dall'alienazione di alloggi ai sensi della L. n. 560/1993, dell'art. 65 della L.R. n. 11/2001 e dell'art. 6 della L.R. 7/2011 e non sono situati in zone di particolare pregio urbanistico.

Con la presente modifica, la percentuale di alloggi posti in vendita rispetto al totale del patrimonio di edilizia sovvenzionata dell'ATER di Verona, che consta di 4.696 alloggi, è del 6,7%.

Con nota prot. n. 8386 del 29/04/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 196886, a seguito di richiesta regionale di precisazioni, l'ATER ha illustrato la proposta di reinvestimento dei proventi dalle vendite.

Stimando di cedere nel prossimo triennio di validità del piano, circa 100 alloggi, di cui 80 con asta pubblica e 20 agli assegnatari, l'ATER prevede un possibile introito di circa 5,5 milioni di euro, corrispondenti ad un prezzo medio di cessione stimato in 55.000,00 euro. Tale importo sarà utilizzato per recuperare circa 220 alloggi sfitti da rendere disponibili all'assegnazione: 80 ubicati in Comune di Verona e 140 in comuni vari della Provincia. Nel caso l'adesione all'acquisto risultasse maggiore rispetto alle previsioni, l'Azienda valuterà l'ipotesi di acquisto di alloggi sul libero mercato mediante avviso pubblico, previa comunicazione alla Regione.

La competente struttura regionale ha effettuato le necessarie verifiche istruttorie sulla documentazione prodotta dall'ATER di Verona.

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

La Giunta regionale con provvedimento del 25 maggio 2021, n. 47/CR, ha deliberato di sottoporre alla competente Commissione del Consiglio regionale, per il parere di competenza, la proposta di modifica presentata dall'ATER di Verona.

Il Consiglio regionale con nota prot. n. 9754 del 11/06/2021, trasmessa alla Giunta regionale e acquisita in pari data al prot. n. 266341, avente ad oggetto "Parere alla Giunta regionale n. 63", ha comunicato che la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 10/06/2021, ha espresso parere favorevole alla modifica del piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona.

Restano confermate le modalità di vendita e gli adempimenti a carico dell'Azienda previsti dalla DGR n. 429 del 9/04/2019 di approvazione del piano di vendita, con riferimento sia alle modalità di alienazione degli alloggi liberi sia al monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite, da trasmettere unitamente alla proposta di reinvestimento dei relativi proventi.

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" e in particolare l'art. 25, comma 5;

VISTA la DGR n. 429 del 9 aprile 2019 di approvazione del Piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8/16933 del 29/10/2020 avente ad oggetto "Modifica e integrazione al Piano Ordinario di vendita di cui alla delibera DGR n. 429 del 09/04/2019 per un totale di 317 alloggi in Verona e Provincia: esame e determinazioni";

VISTA l'istanza prot. n. 0021242 del 09/11/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 475478;

VISTE le note integrative prot. n. 5135 del 15/03/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 119849 e prot. n. 8386 del 29/04/2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 196886;

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

VISTA la propria deliberazione 25 maggio 2021, n. 47/CR;

VISTO il parere della Seconda Commissione Consiliare, n. 63 rilasciato in data 10/06/2021, trasmesso con nota prot. n. 9754 del 11/06/2021, acquisita in pari data dalla Giunta Regionale al prot. n. 266341;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 25, comma 5, del Regolamento regionale n. 4/2018, la proposta di modifica del Piano ordinario di vendita vigente approvato con DGR n. 429 del 9 aprile 2019, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, presentata dall'ATER di Verona e il relativo elenco degli alloggi da modificare e integrare, **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di dare atto che il nuovo piano ordinario di vendita dell'ATER di Verona, modificato e integrato, risulta costituito da complessivi n. 317 alloggi, individuati nell'elenco **Allegato B**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4. 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;
5. di dare atto che la presente modifica al piano ordinario di vendita vigente, approvato con DGR n. 429 del 9 aprile 2019, non ne modifica la scadenza;
6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 25, comma 9, del Regolamento regionale n. 4/2018, l'Azienda è tenuta 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 unitamente alla proposta di reinvestimento dei relativi proventi;
7. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa 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 la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.