DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 633 del 27 maggio 2022

Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) dell'ATER di Venezia ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017. Deliberazione di Giunta Regionale del 12 aprile 2022, n. 43/CR.

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:

Con il presente atto si autorizza l'ATER di Venezia alla vendita di n. 983 alloggi rientranti nel Piano Vendite ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017.

L'Assessore Federico Caner per 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 e 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 Regionale 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 sopra citato 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, l'ATER di Venezia con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2021, n. 89 ha approvato una proposta di Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, chiedendo alla Regione Veneto - Direzioni Lavori Pubblici ed Edilizia il rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita mediante specifica istanza trasmessa con nota prot. n.3434/22 del 22/02/2022. La proposta riguarda l'alienazione di n.983 alloggi e relative pertinenze, di cui n. 224 attualmente sfitti, pari al 11,25% del patrimonio aziendale di ERP complessivo.

Tali alloggi sono stati individuati tra quelli siti in immobili di proprietà mista con costruzione ultimata da almeno 25 anni, includendo inoltre gli alloggi compresi in fabbricati unifamiliari, bifamiliari e a schiera di intera proprietà ATER, che insistono in complessi immobiliari in proprietà mista.

Tenuto conto della normativa applicabile e dello stato attuale degli alloggi, come precisato con successiva nota prot. n. 5970/22 del 25/03/2022, acquisita al prot. regionale al n. 139754 del 28/03/2022, l'ATER ha stimato di alienare, nel quinquennio di validità del piano, circa n. 100 alloggi, di cui n. 20 sfitti e n. 80 assegnati, prevedendo un introito complessivo di euro 5.100.000,00 con un prezzo medio di cessione stimato in circa 50.000,00 euro per ogni alloggio ceduto agli assegnatari e 55.000,00 euro per ogni alloggio venduto all'asta.

Tali somme consentiranno di recuperare circa n. 305 alloggi sfitti che potranno quindi essere messi a disposizione delle famiglie in posizione utile nelle graduatorie: n. 105 alloggi nel Comune di Venezia con lavori per euro 2.100.000,00 e n. 200 alloggi nei Comuni della Città Metropolitana di Venezia con lavori per euro 3.000.000,00.

L'Azienda ha dichiarato che gli immobili non sono stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio e che tra gli alloggi oggetto di vendita non vi sono alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico.

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

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

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 dall'ATER di Venezia risulta coerente con la normativa e la programmazione regionale in materia, pertanto può essere accolta previa acquisizione del parere favorevole della competente Commissione consiliare da rendersi entro 30 giorni, decorsi i quali se ne prescinde, 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 n. 43/CR del 12 aprile 2022 ha deliberato di sottoporre alla competente Commissione del Consiglio Regionale, per il parere di competenza, la proposta di alienazione di alloggi ERP presentata dall'ATER di Venezia.

Il Consiglio Regionale con nota n. 02/14 prot. n. 0007095 del 05/05/2022, trasmessa alla Giunta regionale e acquisita in pari data al prot. n. 205792, avente ad oggetto "Parere alla Giunta regionale n. 165" ha comunicato che la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 05/05/2022, ha espresso parere favorevole al piano di vendita dell'ATER di Venezia.

Per procedere all'alienazione degli 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.

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.

Al fine di dare copertura ad eventuali revoche di finanziamenti a valere sui nuovi fondi resi disponibili dal PNRR e dal Fondo Complementare, si ritiene opportuno in via cautelativa che il 50% delle vendite sia progressivamente accantonato in un apposito fondo vincolato nel bilancio dell'ATER di garanzia fino al raggiungimento del 30% dell'importo dei contributi ottenuti. Il fondo sarà svincolato a seguito dell'erogazione del saldo dei contributi ricevuti.

Ai sensi dell'art. 25, comma 9 del Regolamento n. 4/2018, l'ATER è tenuta 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 unitamente alla proposta di reinvestimento dei relativi proventi.

In base al Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2013- 2020" approvato con P.C.R. n. 55 del 10.07.2013, e modificato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 50 del 05.04.2017, ai paragrafi 6.2.3 lettere A) e B) le proposte di reinvestimento dei proventi delle vendite ordinarie (art. 65 L.R. n. 11/2001), al fine di ricostruire la patrimonialità delle ATER, sono soggette ad autorizzazione della Giunta Regionale.

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 C.d.A. dell'ATER di Venezia n. 89 del 20 Dicembre 2021, trasmessa unitamente all'istanza prot. n. 3434/22 del 22/02/2022, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 82908;

VISTA la nota integrativa ATER prot. n. 5970/22 del 25/03/2022, acquisita al protocollo regionale n. 139754 del 28/03/2022;

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

VISTO l'art. 2, comma 2 della legge regionale n. 39/2017;

VISTA la propria deliberazione 12 aprile 2022, n. 43/CR;

VISTO il parere della Seconda Commissione Consiliare n. 165, rilasciato in data 05/05/2022, trasmesso con nota n. 02/14 prot. n. 0007095 del 05/05/2022 acquisita in pari data dalla Giunta Regionale al prot. n. 205792;

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 dell'ATER di Venezia 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 per l'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;
5. 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;

6. di stabilire che il 50% delle vendite sarà progressivamente accantonato in un apposito fondo vincolato nel bilancio dell'ATER di garanzia fino al raggiungimento del 30% dell'importo dei contributi ottenuti e che tale fondo sarà svincolato a seguito dell'erogazione del saldo dei contributi ricevuti;
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 la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.