

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 184 del 24 febbraio 2023

**Integrazione al Piano Vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) dell'ATER di Vicenza ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017. Deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2022, n. 137/CR.**

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:

Con il presente atto, dopo la Deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2022, n. 137/CR e il parere n. 234 della Commissione Consiliare, si autorizza l'ATER di Vicenza alla vendita di n. 7 alloggi rientranti nel Piano Vendite ai sensi dell'art.48 della L.R. n. 39/2017.

L'Assessore Cristiano Corazzari riferisce quanto segue.

L'art. 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 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.

Con deliberazione n. 430 del 9 aprile 2019 la Giunta regionale ha autorizzato il Piano Vendita dell'ATER di Vicenza sia prevedendo la possibilità di alienazione di circa il 48% del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, corrispondente a n. 2061 alloggi di cui n. 80 sfitti, sia ammettendo la possibilità di modifica, in aumento o in diminuzione, del Piano stesso.

L'ATER di Vicenza, con nota n. 11782 del 30/08/2022, acquisita al protocollo regionale al n. 384524 del 31/08/2022, successivamente completata, a seguito di formale richiesta di integrazioni n. 503491 del 28/10/2022, con nota n. 14914 del 4/11/2022 acquisita al protocollo regionale al n. 571149 del 12/12/2022, ha chiesto di aggiungere al proprio Piano di Vendita, autorizzato con la sopra citata deliberazione della Giunta regionale n. 430 del 9 aprile 2019, le seguenti unità abitative:

1. n. 1 alloggio in comune di Montegaldella (VI) via Lampertico censito al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 153 sub. 2, autorizzato con deliberazione ATER n. 11615 del 25/08/2022, sfitto, alloggio in stato di degrado e necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria per il totale ripristino, con costruzione ultimata da oltre i 25 anni;
2. n. 5 alloggi in comune di Pedemonte (VI) via Brancafora n. 46 censito al catasto fabbricati al foglio 4 mappale 438 sub. 8-9-10-11-12, autorizzato con deliberazione ATER n. 11616 del 25/08/2022, dei quali n. 3 sfitti e n. 2 locati ma gli assegnatari hanno richiesto un cambio di alloggio. Sono alloggi compresi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento al tessuto socio-economico del territorio, sono situati in località ove la gestione dell'ente risulta particolarmente complessa e onerosa e sono ubicati in comparti soggetti a programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana;
3. n. 1 alloggio in comune di Cartigliano (VI) via S. Antonio n. 58 censito al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 476 sub. 5, autorizzato con deliberazione ATER n.19017 del 22/12/2021, sfitto, alloggio in stato di degrado e necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria per il totale ripristino, con costruzione ultimata da oltre i 25 anni.

Tenuto conto della normativa applicabile e dello stato attuale degli alloggi, nella nota accompagnatoria precedentemente menzionata viene evidenziato che le mutate condizioni economiche e generali, determinando una maggiore difficoltà di cessione agli assegnatari ERP e una maggiore facilità di vendita di alloggi sfitti, hanno portato anche ad una riduzione del valore stimato di vendita per alloggio, oggi attestato in € 50.000,00 circa.

La cessione degli immobili per cui l'ATER di Vicenza chiede l'autorizzazione all'inserimento nel Piano di Vendita, porterebbe quindi ad un introito stimabile in € 350.000,00.

I proventi, rientranti in quelli previsti dal Piano Vendita, saranno utilizzati per la valorizzazione del patrimonio immobiliare ERP esistente mediante il recupero e l'efficientamento degli alloggi, con particolare riguardo alle sfittanze e, in subordine, alla sua implementazione, mediante il recupero dei contenitori immobiliari dismessi e la riqualificazione di aree destinate all'edilizia, principalmente già di proprietà dell'Azienda o ottenute a titolo gratuito dalle Amministrazioni locali.

L'Azienda ha evidenziato nelle proprie deliberazioni 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.

Gli immobili di cui si chiede che il Piano di vendita venga integrato sono individuati nell'elenco **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La proposta di integrazione al Piano Vendita dell'ATER di Vicenza 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;

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% dei proventi 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.

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.

La Giunta Regionale con provvedimento n. 137/CR del 30 dicembre 2022 ha deliberato di sottoporre alla competente commissione del Consiglio Regionale, per il parere di competenza, la proposta di integrazione al Piano Vendita di alloggi ERP presentata dall'ATER di Vicenza.

Il Consiglio Regionale con nota n. 2/14 prot. 0000853 del 19/01/2023, trasmessa alla Giunta regionale e acquisita al prot. n. 56243 del 31/01/2023, avente ad oggetto "Parere alla Giunta regionale n. 234" ha comunicato che la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 19/01/2023, ha espresso parere favorevole all'integrazione al Piano Vendita di alloggi ERP presentata dall'ATER di Vicenza.

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 ATER n. 11615 del 25/08/2022, la deliberazione ATER n. 11616 del 25/08/2022 e la deliberazione ATER n. 19017 del 22/12/2021 trasmesse con nota n. 11782 del 30/08/2022 acquisita al protocollo regionale al n. 384524 del 31/08/2022;

VISTO il parere n. 234 rilasciato il 19/01/2023 dalla Seconda Commissione Consiliare e trasmesso alla Giunta regionale con nota n. 2/14 prot. 0000853 del 19/01/2023, acquisita al prot. 56243 del 31/01/2023;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 430 del 9 aprile 2019;

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

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 richiesta di integrazione al Piano Vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'ATER di Vicenza 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 il 50% dei proventi 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;
4. di incaricare la Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia - Unità Organizzativa Edilizia dell'esecuzione del presente provvedimento;

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.