



Criteri e modalità per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite ordinarie e straordinarie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) delle ATER ai sensi dell'art. 65 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e dell'art. 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7, e per l'approvazione delle proposte di reinvestimento dei relativi proventi.

1. PREMESSA

Il Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2013 – 2020, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 55 del 10 luglio 2013 (di seguito Piano strategico), stabilisce ai paragrafi 6.2.3. lettere A) e B) che le proposte di reinvestimento dei proventi delle vendite ordinarie (art. 65 L.R. n. 11/2001) e straordinarie (L.R. n. 7/2011) degli alloggi ERP delle ATER siano presentate congiuntamente alla relazione sullo stato di attuazione delle vendite medesime per consentire stime e valutazioni in ordine al rapporto tra vendite e successivi reinvestimenti, al fine di ricostituire la patrimonialità delle Aziende.

Il Piano prevede altresì che le proposte di reinvestimento sono soggette ad autorizzazione della Giunta regionale, che provvede a valutarne la congruenza ed il rispetto degli obiettivi indicati dal Piano medesimo.

Anche in previsione del nuovo assetto istituzionale/organizzativo delle ATER, ai sensi della recente modifica della L.R. n. 10/1995, che conferisce tutte le funzioni in capo ai Direttori generali delle Aziende, si esplicitano di seguito le modalità per la presentazione della relazione sullo stato di attuazione delle vendite e della connessa proposta di reinvestimento dei proventi.

Al fine di uniformare l'attività di monitoraggio del Piano strategico e contestualmente agevolare l'attività di rendicontazione e proposta delle Aziende, si è ritenuto opportuno predisporre uno schema unificato relativo alle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi ERP e conseguentemente all'allocazione delle risorse reinvestibili per la durata del piano medesimo.

2. STATO DI ATTUAZIONE DELLE VENDITE ORDINARIE E STRAORDINARIE DI ALLOGGI ERP

2.1. Termini e modalità per la presentazione del monitoraggio delle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi ERP

Le ATER, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione dei Piani di vendita, trasmettono alla struttura regionale competente per l'Edilizia Abitativa, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite mediante l'utilizzo dei modelli:

- **Allegati C e C1**(vendite ordinarie e straordinarie effettuate)
- **Allegato D** (vendite straordinarie perfezionate).

2.2 Periodo di riferimento e definizioni

Il monitoraggio annuale è riferito alle vendite effettuate ed alle vendite perfezionate nell'anno precedente alla presentazione della rilevazione (periodo 1° gennaio/31 dicembre).

Per vendite **effettuate** s'intendono le vendite per le quali è stata stipulata la compravendita.

Per vendite **perfezionate** di cui al punto 5.3.1.3. lettera E) del Piano strategico, s'intendono le vendite per le quali è intervenuta l'accettazione ai sensi dell'art. 1326 del codice civile, ma non ancora stipulate. Con riferimento alle vendite straordinarie, si sottolinea che l'art. 6, comma 5, della LR n. 7/2011, stabilisce che le ATER formulano la proposta di vendita agli assegnatari, i quali comunicano la propria accettazione entro il termine di centottanta giorni dal ricevimento della proposta medesima.

Al fine di consentire un collegamento tra gli importi introitati dalle vendite e gli importi disponibili annualmente al reinvestimento, le vendite effettuate con pagamento dilazionato nel tempo devono essere rilevate in **tutti i monitoraggi annuali** fino ad esaurimento del periodo di ammortamento.

Con riguardo ai Piani ordinari di vendita devono essere indicati gli importi introitati dopo l'approvazione del Piano strategico anche se riferiti a vendite concluse prima della sua entrata in vigore.

2.3. Vendite effettuate (modelli Allegati C e C1)

In attuazione a quanto previsto dal Piano strategico al punto 6.2.3., nei modelli **Allegati B e B1** sono contenuti, con riferimento a ciascuna vendita, i seguenti dati:

2.3.1 Identificazione del provvedimento di autorizzazione ed anno nel quale sono state effettuate le vendite:

- anno nel quale la vendita è stata effettuata;
- riferimento al numero progressivo attribuito all'alloggio nell'ambito del provvedimento regionale di autorizzazione ed indicazione del provvedimento medesimo, al fine di consentire l'identificazione degli alloggi qualora intervenissero nel tempo modifiche dei mappali;
- indicazione se trattasi di vendita effettuata nell'anno di riferimento (cod. 1) o nelle annualità precedenti (cod. 2).

2.3.2 Identificazione degli alloggi venduti:

- ubicazione dell'alloggio venduto mediante indicazione di comune, indirizzo, numero civico;
- riferimenti catastali: foglio, mappale, subalterno.

2.3.3 Prezzo di vendita degli alloggi venduti ed importi introitati:

- valore unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
- prezzo unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 (valore dell'immobile di cui al precedente punto decurtato degli sconti previsti dall'art. 65, comma 1bis, della L.R. n. 11/2001 e dall'articolo 6, comma 3, L.R. n. 7/2011);
- importo di vendita, cioè il prezzo di compravendita dell'alloggio (esclusi gli interessi in caso di pagamento dilazionato);
- importo effettivamente introitato nell'anno di riferimento (intero importo della vendita oppure acconto e rate di ammortamento introitate nell'anno di riferimento).

2.3.4 Dilazioni del pagamento del prezzo di compravendita dell'alloggio da parte dell'assegnatario acquirente:

- importo dilazionato, ovvero prezzo di compravendita dell'alloggio meno acconto versato;
- durata del piano ammortamento in anni;
- importo della rata annuale di ammortamento;
- introiti futuri (importo dilazionato comprensivo degli interessi);
- numero annualità di riferimento e numero rate introitate nell'anno.

2.3.5 Importi reinvestibili da autorizzare:

- spese a carico dell'Azienda (spese vive, tasse, ecc.), escluse pertanto le spese poste a carico dell'acquirente;
- importo effettivo reinvestibile (importo annuale introitato decurtato delle spese a carico dell'Azienda di cui al precedente punto).

2.4. Vendite straordinarie di alloggi ERP perfezionate (modello Allegato D)

In attuazione a quanto previsto dal Piano strategico al punto 6.2.3., nel modello **Allegato D** sono contenuti, con riferimento a ciascuna vendita perfezionata, i seguenti dati.

- ubicazione dell'alloggio mediante indicazione di comune, indirizzo, numero civico;

- riferimenti catastali: foglio, mappale, subalterno;
- valore unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
- prezzo unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 (valore dell'immobile di cui al precedente punto decurtato degli sconti previsti dall'art. 65, comma 1bis, della L.R. n. 11/2001 e dall'articolo 6, comma 3, L.R. n. 7/2011);
- importo di vendita, cioè il prezzo di compravendita dell'alloggio (esclusi gli interessi in caso di pagamento dilazionato), proposto ed accettato dall'assegnatario.

3. PROPOSTE DI REINVESTIMENTO DEI PROVENTI DELLE ALIENAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE DI ALLOGGI ERP

3.1. Termini e procedure per la presentazione delle proposte di reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite ordinarie e straordinarie

Entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione dei Piani di vendita, ciascuna ATER trasmette alla struttura regionale competente per l'Edilizia Abitativa, contestualmente al monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite di cui al precedente punto 2, la proposta per il riutilizzo delle somme introitate e risultanti dai prospetti relativo alle vendite ordinarie e straordinarie (**Allegati C e C1**) per il rilascio dell'autorizzazione da parte della Giunta regionale prevista dal punto 6.2.3. (lett. A e B) del Piano strategico.

La proposta di reinvestimento viene effettuata mediante l'utilizzo del modello **Allegato E** e del modello di richiesta **Allegato B**.

Le proposte di reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite straordinarie, in conformità a quanto disposto dal punto 5.3.1 del Piano strategico, saranno approvate dall'Azienda con le seguenti procedure:

- a) nei comuni ad altra tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/2003 e/o nei comuni in cui il numero di alloggi venduti è superiore al 20% del patrimonio esistente, i piani di reinvestimento delle risorse derivanti dalle vendite sono predisposti dalle Aziende sentiti i comuni interessati. I sindaci di tali comuni ai sensi dell'art. 7bis della L.R. n. 10/1995, esprimeranno il loro parere in seno alla conferenza dei Sindaci.
- b) nei rimanenti comuni i piani di reinvestimento delle risorse derivanti dalle vendite sono predisposti direttamente dalle Aziende.

Di tale parere è data notizia, mediante compilazione dell'apposito punto nell' **B**, nonché nel provvedimento aziendale di approvazione della proposta di reinvestimento mediante indicazione del comune o dei comuni interessati e dei contenuti del parere medesimo.

3.2 Periodo di riferimento

La proposta di reinvestimento è, di norma, annuale ed è riferita a:

- importi incassati dalle vendite effettuate nell'anno precedente alla presentazione della proposta medesima (periodo 1° gennaio/31 dicembre);
- importi incassati nel medesimo periodo a titolo di rateizzazione del pagamento del prezzo di compravendite di alloggi effettuate nell'anno di riferimento e negli anni precedenti, come evidenziati nei modelli **Allegati C e C1**;
- eventuali importi incassati relativi a vendite effettuate negli anni precedenti ancora da reinvestire, perché insufficienti ad elaborare una proposta significativa in termini di programma minimo funzionale.

3.3 Criteri per il reinvestimento

Nel formulare la proposta di reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite di alloggi ERP, ciascuna Azienda deve tener conto delle seguenti direttive contenute nel Piano strategico al paragrafo 6.2.3..

A. Gli importi annualmente disponibili derivanti dalle vendite ordinarie devono essere reinvestiti secondo le seguenti percentuali:

- 90% in interventi di realizzazione, acquisto o recupero di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 10/1996;
 - 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 10/1996.
- B. Gli importi annualmente disponibili derivanti dalle vendite straordinarie devono essere reinvestiti secondo le seguenti percentuali:
- 80% in interventi di realizzazione o acquisto di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 10/1996;
 - 20% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 10/1996.

Inoltre, come specificamente indicato dal Piano strategico al paragrafo 6.2.3., gli importi di cui al punto B, da reinvestire per la realizzazione, l'acquisto o il recupero di nuovi alloggi, devono essere destinati:

- alla realizzazione di interventi ubicati nei comuni interessati dalla vendita degli alloggi (p.1.1.);
- alla realizzazione di interventi ubicati in aree o immobili messi a disposizione a titolo gratuito dall'Ente proprietario (p.1.2.);
- alla realizzazione di interventi ubicati in programmi assimilabili alla "Variante urbanistica contro locazione" di cui al punto 6.1.2. del Programma regionale ERP 2007 – 2009, approvato PCR n. 72/2008 (p.1.3.);
- alla realizzazione di interventi ubicati nell'ambito di programmi complessi (p.1.4.);
- alla realizzazione di interventi su aree già in proprietà dell'ATER (p.1.5.);
- all'acquisto di alloggi ultimati, il cui prezzo risulti competitivo rispetto al costo totale di intervento similare (p.1.6.);
- all'acquisto di fabbricati in avanzato stato di realizzazione ovvero di proprietà immobiliari per le quali sussiste, da parte del Comune, l'approvazione di un progetto ed è già stato rilasciato il permesso di costruire, il cui prezzo risulti competitivo rispetto ai relativi costi, che compongono il costo totale, di intervento similare (p.1.7.).

3.4. Caratteristiche e vincoli finanziari dei reinvestimenti

Le proposte di reinvestimento dovranno riguardare interventi per i quali l'individuazione delle fonti di finanziamento è completa ed approvata definitivamente dall'organo aziendale preposto, poiché non saranno ammesse successive variazioni del piano finanziario.

Oltre ad avere completa copertura finanziaria, gli interventi dovranno essere suddivisi in programmi minimi funzionali allo scopo di consentirne, in ogni caso, la realizzazione anche se parziale.

Gli interventi possono prevedere l'utilizzo, anche congiunto, dei proventi dalle alienazioni sia ordinarie che straordinarie, tuttavia l'importo medio finanziabile per alloggio, nell'ambito del singolo intervento, non può superare euro 100.000,00.

Qualora l'entità dei proventi non sia tale da consentire la predisposizione di una proposta appropriata, anche a causa del consistente numero di vendite dilazionate, è possibile un accantonamento temporaneo delle risorse al fine di raggiungere importi che consentano di elaborare una proposta significativa in termini di programma minimo funzionale.

Considerato che obiettivi del Piano strategico sono la ricostituzione e la valorizzazione del patrimonio aziendale mediante nuovi programmi di acquisto, nuova costruzione e recupero di nuovi alloggi, o recupero di unità immobiliari degradate e non utilizzabili, non saranno rilasciate autorizzazioni per l'utilizzo dei proventi di cui trattasi per la realizzazione di interventi già avviati, cioè approvati dall'azienda e completi di piano finanziario.

3.5 Proposta di allocazione degli importi annualmente disponibili al reinvestimento

In attuazione a quanto previsto dal Piano strategico al punto 6.2.3., nel modello **Allegato E** sono contenuti, con riferimento a ciascuna proposta di reinvestimento, i dati di seguito specificati.

Tali dati devono essere indicati per ciascun alloggio da acquistare o da recuperare e/o ristrutturare.

Gli interventi di nuova costruzione sono identificati mediante compilazione di un unico rigo relativo al singolo intervento complessivamente considerato, non essendo ancora possibile l'identificazione fisica dei singoli alloggi.

3.5.1 Anno di riferimento:

- anno nel quale viene effettuata la proposta di reinvestimento.

3.5.2 Localizzazione e tipologia dell'intervento/i da finanziare:

- comune, indirizzo, numero civico;
- foglio, mappale, subalterno;
- tipologia di intervento (nuova costruzione, acquisto o recupero di nuovi alloggi, ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà).

Per gli interventi di nuova costruzione sono indicati:

- comune, numero di alloggi da realizzare ed eventuale denominazione dell'intervento.

3.5.3 Costi e priorità di scelta:

- costo complessivo dell'intervento/i;
- costo a metro quadro di superficie complessiva, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
- indicazione delle priorità di scelta di cui al punto 3.3.

3.5.4 Quantificazione della proposta di reinvestimento secondo le percentuali previste specificate al punto 3.3, distinte in relazione alla natura della vendita (straordinaria/ordinaria):

- importo disponibile al reinvestimento;
- importo da autorizzare;
- eventuale importo residuo da utilizzare ed autorizzare in un'annualità successiva.

3.5.5 Copertura del costo dell'intervento/i.

Per ciascun intervento o alloggio sono quantificate le altre risorse a copertura del costo complessivo dell'intervento, suddivise tra le diverse fonti di finanziamento:

- fondi propri;
- eventuali accantonamenti di proventi derivanti da vendite ordinarie/straordinarie di annualità precedenti ed economie dei medesimi a seguito di conclusione di interventi;
- finanziamenti regionali, statali, comunitari ed altro;
- proventi derivanti dalle vendite ai sensi della l. n. 560/1993.

3.6 Variazioni delle percentuali di cui al punto 3.3

Il Piano strategico prevede la possibilità di proporre la variazione delle percentuali di cui al punto 3.3, relative all'impiego dei proventi disponibili per la realizzazione di nuovi alloggi ERP e per il recupero delle unità immobiliari residenziali degradate, dismesse e non abitabili.

Le predette variazioni percentuali possono essere richieste, al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, a fronte di circostanziati impedimenti di settore, quali sopravvenuti fattori di carattere oggettivo indipendenti dalla volontà dell'Azienda, che non consentono di conseguire gli obiettivi del Piano strategico secondo criteri di economicità e nel rispetto dei massimali di costo previsti dalla vigente normativa di settore.

La richiesta deve essere effettuata mediante l'utilizzo del modello **Allegato E1** procedendo peraltro alla compilazione dell'apposita sezione nel modello di richiesta **Allegato B**.

La valutazione ed autorizzazione delle proposte è effettuata dalla Giunta regionale nell'ambito del procedimento oggetto del presente provvedimento.

3.7. Monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi

Il punto 6.3 del Piano strategico prevede che vengano effettuati la necessario vigilanza ed il monitoraggio sulla regolare attuazione dei programmi finanziati.

In particolare, lo stato di attuazione degli interventi, oltre alla dinamica dei flussi finanziari, deve essere sottoposto all'attenzione della Giunta Regionale che, a sua volta, provvede a relazionare alla competente Commissione Consiliare con cadenza annuale in merito a tali monitoraggi.

A tal fine nel modello **Allegato F** sono contenuti i dati di seguito specificati per ciascun nuovo intervento/alloggio da realizzare, acquistare o da recuperare e/o ristrutturare (se già in proprietà).

3.7.1 Anno di riferimento:

- anno nel quale viene effettuato il monitoraggio.

3.7.2 Identificazione del provvedimento autorizzatorio:

- numero/data della DGR di autorizzazione al reinvestimento;
- numero progressivo attribuito nella proposta di reinvestimento formulata sui modelli **Allegati E** ed **E1** dell'anno di riferimento.

3.7.3 Localizzazione e tipologia dell'intervento/i monitorato:

- comune, indirizzo, numero civico;
- foglio, mappale, subalterno;
- tipologia di intervento (nuova costruzione, acquisto o recupero di nuovi alloggi, ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà).

Per gli interventi di nuova costruzione fino al frazionamento sono indicati:

- comune, numero di alloggi da realizzare ed eventuale denominazione dell'intervento.

3.7.4 Costi dell'intervento/i monitorato:

- costo iniziale dell'intervento (come evidenziato negli allegati E ed E1 relativi all'anno autorizzato);
- costo effettivo (finale);
- eventuali economie.

3.7.5 Tempi di realizzazione:

- inizio dei lavori;
- fine dei lavori.

3.8 Termine del procedimento di autorizzazione al reinvestimento.

Entro il 31 dicembre di ciascun anno di attuazione del Piano strategico, la Giunta regionale procede alla approvazione, anche con prescrizioni, dei piani di reinvestimento formulati dalle Aziende.

Qualora la proposta di reinvestimento preveda nel piano finanziario l'utilizzo di proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L. n. 560/1993 per la copertura dei costi dell'intervento/i, la Giunta regionale procede contestualmente ad approvare anche l'utilizzo di tali fondi.