



Criteri e procedure per l'assestamento dei Piani ordinari e straordinari di vendita di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di cui all'art. 65 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e all'art. 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7.

1. Premessa

In attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 7/2011 e della conseguente approvazione del Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2013 – 2020, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 55 del 10 luglio 2013, sono stati posti in vendita a favore degli assegnatari n. 18.908 alloggi di edilizia residenziale pubblica, oltre agli alloggi per i quali è già stata autorizzata la vendita con le procedure ordinarie di cui all'art. 65 della L.R. n. 11/2001.

Considerati però i tempi di attuazione dei Piani, che prevedono l'alienazione complessivamente di oltre 22.000 alloggi, si ritiene ora opportuno consentire ad ATER e Comuni di rivalutare le proprie scelte programmatiche anche in funzione delle opportunità offerte dall'accesso a finanziamenti statali e comunitari, giacché la Commissione Europea ha adottato una proposta per il prossimo quadro finanziario pluriennale per il periodo 2014-2020, in attuazione del quale sarà stipulato l'accordo di partenariato che dovrebbe prevedere, ad esempio, l'efficientamento energetico di edifici pubblici e ad uso pubblico, tra i quali gli alloggi sociali.

2. Alloggi soggetti all'art. 65 della L.R. n. 11/2001 ed all'art. 6 della L.R. n. 7/2011

Sono sottoposti alla disciplina specifica in materia di alienazioni gli alloggi individuati nell'art. 1, commi 1 e 2 della L.R. n. 10/1996:

- gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli Enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni;
- gli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
- gli alloggi realizzati o acquistati dai comuni con fondi già previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45;
- le case parcheggio e i 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.

3. Il Piano di vendita *ordinario* ed il Piano di vendita *straordinario*

L'articolo 65 della L.R. n. 11/2001, individua i requisiti e condizioni di alienabilità del patrimonio ERP di ATER e Comuni. Per tali alloggi (locati o sfitti) l'articolo 65 prevede diversi criteri di determinazione del prezzo:

- per gli alloggi ERP locati ed acquisiti gratuitamente dai Comuni o dalle ATER, ai sensi dell'articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e dell'art. 46 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, il prezzo è determinato ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 ove, da apposita verifica tecnica dell'ente proprietario risulti la non conformità degli impianti dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente, preso atto della non conformità, dichiara espressamente nell'atto di trasferimento dell'immobile l'esclusione della garanzia del venditore, ai sensi dell'articolo 13 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";

- per i restanti alloggi locati il prezzo di vendita è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%;
- per gli alloggi liberi il prezzo è quello di mercato, determinato sulla base di perizia asseverata assunto a base d'asta, con offerte esclusivamente in aumento.

L'articolo 6 della L.R. n. 7/2011 ha successivamente stabilito che le ATER ed i comuni, qualora interessati, predispongano un Piano straordinario di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) ubicati in edifici realizzati entro il 31.12.1990.

La cessione di tali alloggi è effettuata agli assegnatari ad un prezzo ridotto del 45%, del 35% e del 25% in base all'area A, B o C di collocazione degli stessi per la determinazione del canone di locazione, di cui all'articolo 18 della L.R. n. 10/1996, rilevata alla data del 1 gennaio dell'anno di entrata in vigore della legge (cioè al 1 gennaio 2011).

4. Ciclo di programmazione: la durata del Piano di vendita *ordinario* e *straordinario*

I Piani di vendita degli alloggi ERP sono avviati per rispondere ad una esigenza di sviluppo del settore, attraverso la realizzazione di nuovi programmi d'intervento e devono garantire la piena correlazione tra alienazioni e reinvestimenti sia sotto l'aspetto economico che temporale. Con riguardo a quest'ultimo aspetto, si ribadiscono due principi informatori in materia di processi di programmazione:

- il tempo rappresenta uno degli elementi prioritari nella fissazione dei modi d'azione;
- la determinazione di adeguati termini di adempimento delle azioni previste costituisce garanzia dell'efficacia delle azioni stesse e dell'efficienza dell'impiego delle risorse finanziarie.

Vendita, riqualificazione e costruzione/acquisto di nuove unità di edilizia residenziale pubblica sono inscindibilmente intrecciate nel percorso di realizzazione di programmi di ristrutturazione e valorizzazione del patrimonio vetusto e nella costruzione/acquisto di nuove unità abitative in funzione del modificarsi dei bisogni primari delle famiglie e delle corrispondenti disponibilità di risorse per far fronte e dare risposte ai bisogni medesimi.

Alla luce di tali principi è quindi stato individuato un termine ordinatorio di validità quinquennale, peraltro mutuato da precedenti scelte dell'Amministrazione regionale relative all'attuazione delle vendite ai sensi della L. n. 560/1993, ritenendo che la durata quinquennale di tali Piani individui un ciclo di programmazione adeguato all'attuazione delle scelte individuate come prioritarie da ciascuna Amministrazione, nell'ambito del relativo contesto di riferimento.

Ciascun Piano di vendita (ordinario o straordinario), rispetto al contesto temporale quinquennale di riferimento, è quindi unico.

Tutte le procedure di vendita degli alloggi, ordinarie e straordinarie, dovranno essere avviate entro 5 anni rispettivamente dalla data di approvazione da parte dell'Amministrazione regionale per i Piani di vendita ex art. 65 L.R. n. 11/2001 o dalla data di approvazione da parte del Consiglio regionale del Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto per i Piani straordinari di vendita ex art. 6 della L.R. n. 7/2011 (deliberazione n. 55 del 10 luglio 2013, pubblicata nel BURVET n. 69 del 13/08/2013 ai sensi della legge regionale 27 dicembre 2011, n. 29).

5. Autorizzazione regionale e reinvestimento dei proventi delle alienazioni: il Piano strategico delle politiche della casa del Veneto

Ai sensi dell'articolo 65 della L.R. n. 11/2001 e dell'art. 6 della L.R. n. 7/2011, la vendita, ordinaria o straordinaria, degli alloggi ERP è subordinata ad autorizzazione da parte della Regione ed i relativi proventi devono essere reinvestiti in ERP secondo le direttive contenute nel Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 55/2013 paragrafo 6.2.3. lettere A) e B).

6. Assestamenti di Piani di vendita *ordinari* o *straordinari*: criteri e procedure

6.1. Sono consentiti eventuali assestamenti, in aumento o diminuzione, dei Piani di vendita esclusivamente al fine di garantire da un lato l'ottimale utilizzo dei medesimi, dall'altro un quadro certo, trasparente ed

aggiornato al contesto temporale e socio-economico, degli alloggi alienabili nonché delle risorse disponibili al reinvestimento nel settore dell'ERP, in conformità a quanto disposto dal citato art. 65 della L.R. n. 11/2001 nonché dal Piano strategico delle politiche della casa.

Possono essere quindi oggetto di revisione sia i Piani di vendita ordinari di cui all'art. 65 della L.R. n. 11/2001, che i Piani di vendita straordinari di cui all'art. 6 della L.R. n. 7/2011, di ATER e comuni. Considerata però l'unicità di ciascun Piano, i relativi assestamenti non potranno che avere la medesima scadenza del Piano che gli stessi modificano.

6.2. Gli assestamenti, in aumento o in diminuzione, potranno riguardare esclusivamente:

- a) alloggi che perdono i requisiti di inclusione nel Piano straordinario di vendita previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2011;
- b) alloggi per i quali siano state esperite tutte le procedure di vendita e le stesse si siano concluse con esito negativo, compresa la mancata accettazione da parte degli assegnatari della proposta di vendita dell'alloggio entro il termine di centottanta giorni dal ricevimento della proposta medesima, ai sensi del comma 5, art. 6 della L.R. n. 7/2011;
- c) alloggi per i quali vengono programmati interventi di recupero e/o manutenzione straordinaria da realizzare anche con l'utilizzo di finanziamenti statali, regionali o fondi comunitari, compresi gli alloggi già autorizzati alla vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 7/2011;
- d) alloggi ubicati in comparti soggetti a programmi di riqualificazione o rigenerazione urbana;
- e) sopravvenute situazioni di condominialità mista di forte minoranza.

Resta inteso che, in caso di esaurimento di un Piano di vendita ordinario prima della scadenza quinquennale, l'ente proprietario può procedere all'approvazione di un nuovo Piano da sottoporre alla prescritta autorizzazione regionale.

Nel caso di procedure di vendita di alloggi sfitti concluse con esito negativo (ricompresi quindi in un vigente Piano ordinario), gli stessi devono essere tempestivamente segnalati dagli enti gestori ai comuni, che provvedono all'assegnazione ai soggetti aventi diritto e, conseguentemente, essere stralciati dai Piani di vendita mediante procedura di assestamento. Qualora tali alloggi necessitino di manutenzione, gli interventi medesimi devono essere inseriti con priorità nei programmi di manutenzione degli interventi degli Enti proprietari.

Anche gli alloggi ricompresi nei Piani straordinari che si siano resi sfitti nel corso del ciclo di programmazione delle vendite devono essere tempestivamente segnalati dagli enti gestori ai comuni, che provvedono all'assegnazione ai soggetti aventi diritto e, conseguentemente, essere stralciati dai relativi Piani di vendita mediante procedura di assestamento. Tuttavia tali alloggi, qualora la condizione e lo stato di conservazione evidenzino un rilevante grado di deperimento fisico degli stessi che ne possa compromettere la piena funzionalità e quindi non essere più idonei alla riassegnazione, potranno essere alienati con procedura ordinaria e, conseguentemente, essere autorizzati mediante assestamento del Piano ordinario vigente. Trattasi di alloggi per i quali necessita almeno la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del D.P.R. n. 380 del 2001.

Fatte salve le fattispecie di cui ai punti c) e d), gli assestamenti in aumento dei Piani potranno essere autorizzati esclusivamente qualora il numero degli alloggi raggiunga una consistenza di rilievo.

6.3. In presenza di uno dei presupposti stabiliti al precedente punto 6.2, lettere da a) ad e), debitamente accertata dalla competente Struttura regionale, e tenuto conto della condizione prevista dall'ultimo capoverso del punto medesimo, la Giunta regionale procede direttamente all'approvazione della proposta di assestamento del Piano, intendendosi già acquisito il parere favorevole della competente Commissione consiliare con l'approvazione dei criteri e procedure di revisione dei Piani di vendita ordinari e straordinari di cui al presente provvedimento.

In tale fattispecie le ATER ed i comuni presentano richiesta alla Struttura regionale competente in materia di Edilizia Residenziale Pubblica completa di:

- adeguata motivazione ed indicazione della condizione di cui al punto 6.2 di cui l'ente intende avvalersi per l'assestamento del Piano;
- indicazione del provvedimento/i regionale/i da assestare;

- precisa individuazione degli alloggi da inserire e/o da escludere nel Piano/i da assestare;
- dettagliata relazione sullo stato di conservazione e manutenzione del patrimonio immobiliare oggetto di richiesta, con particolare riferimento agli alloggi già inclusi nel Piano Straordinario di vendita e che s'intendono alienare ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 11/2001, evidenziando altresì la spesa per gli interventi da realizzare, necessari alla riassegnazione dei medesimi;
- prezzo medio di cessione degli alloggi, quantificazione del presunto ricavo e modalità di reinvestimento dello stesso, che dovrà in ogni caso essere destinato ad interventi di ERP.
- dichiarazione che gli alloggi non sono stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio.

La possibilità di modifiche ed integrazioni ai Piani di vendita ordinari, già oggetto di autorizzazione regionale, è quindi consentita decorsa almeno la metà della durata complessiva del Piano di vendita solo in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione. Possono invece essere oggetto di assestamento di Piano in ogni momento della vigenza del medesimo, con cadenza semestrale (30 giugno - 31 dicembre), esclusivamente quegli alloggi già autorizzati alla vendita ex L.R. n. 7/2011 che si rendano sfitti, ma per i quali, come sopra specificato, risultino assolutamente necessari consistenti interventi di manutenzione straordinaria, non essendo più idonei alla riassegnazione.

Per quanto riguarda invece i Piani di vendita straordinari, ogni valutazione da parte dell'Amministrazione regionale ed il rilascio delle prescritte autorizzazioni all'assestamento in diminuzione saranno effettuati con periodicità almeno semestrale (30 giugno - 31 dicembre) e, per le ATER, preferibilmente in concomitanza alla valutazione da parte della Giunta regionale delle proposte di riutilizzo dei proventi derivanti dalle alienazioni formulate dalle Aziende interessate, di cui al paragrafo 6.2.3 - lettere A) e B) - del Piano Strategico delle politiche della casa nel Veneto.

Nel caso di assestamento dei Piani di vendita straordinari, la Giunta regionale procede al rilascio dell'autorizzazione mediante nuova approvazione e pubblicazione, anche sul sito internet della Regione del Veneto, degli elenchi completi ed aggiornati degli alloggi in vendita, degli alloggi esclusi dalla vendita e motivazione dell'esclusione, così garantendone la massima trasparenza e semplificazione nella consultazione da parte di tutti i soggetti interessati.

6.4. Termine del procedimento di assestamento.

Il termine di approvazione della proposta di ATER e Comuni di assestamento di Piani di vendita ordinari e straordinari di cui al presente provvedimento è di giorni 90.