

**Disposizioni per l'affidamento in concessione a favore di Cooperative ed ONLUS di alloggi ERP di proprietà delle ATER del Veneto.****1. Premessa**

Con deliberazione n. 2101 del 19 novembre 2013 la Giunta regionale, in attuazione del Piano Strategico delle politiche della casa del Veneto, approvato dal Consiglio regionale il 10 luglio 2013 con deliberazione n. 55, ha provveduto ad assegnare alle ATER del Veneto le risorse destinate alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà delle Aziende medesime.

Nell'ambito di tale provvedimento, per rispondere alle esigenze di reperire sul territorio immobili da destinare temporaneamente a finalità abitative con scopi strettamente socio - assistenziali, è stata prevista la possibilità di consentire alle Aziende Territoriali di assegnare degli alloggi sfitti, non utilizzabili a causa dello stato di deperimento in cui versano e della mancata disponibilità finanziaria aziendale nel procedere celermente al loro ripristino, a soggetti del privato sociale.

La Giunta regionale ha altresì previsto che la concessione di tali alloggi sia preventivamente autorizzata, poiché tale utilizzo, pur soddisfacendo un bisogno abitativo di categorie particolarmente fragili, distrae, seppur temporaneamente, l'unità abitativa dal vincolo di destinazione che la caratterizza e dall'assegnazione disciplinata dalla l.r. n. 10/1996.

Alla luce di quanto esposto si rende necessario definire i criteri e le procedure di rilascio delle autorizzazioni di cui trattasi.

2. Individuazione degli alloggi

Possono essere oggetto di concessione, acquisita la preventiva autorizzazione regionale, gli alloggi di proprietà delle Aziende Territoriali che rientrano nella definizione di cui all'art. 1, comma 1 e comma 2, lett. b), della l.r. n. 10/1996.

Gli alloggi di cui trattasi devono essere sfitti, inagibili, non più idonei alla riassegnazione a causa del rilevante grado di deperimento fisico che ne compromette la piena funzionalità e pertanto devono necessitare di consistenti interventi di recupero, il cui costo non è nel breve termine sostenibile dall'Azienda proprietaria. Dai suddetti alloggi sono esclusi quelli recuperabili a seguito di:

- a. compensazioni effettuate dall'Amministrazione regionale per il recupero del patrimonio abitativo in attuazione del Piano Strategico delle Politiche della casa di cui alla già citata DGR n. 2101/2013;
- b. disponibilità finanziarie derivanti dalle alienazioni effettuate ai sensi dell'art. 65 della l.r. n. 11/2001;
- c. disponibilità finanziarie derivanti dalle alienazioni effettuate ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 7/2011.

Il Piano Strategico prevede infatti che il 10% dei proventi reinvestibili derivanti dalle vendite ordinarie ed il 20% dei proventi reinvestibili derivanti dalle vendite straordinarie, devono essere destinati per la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili (punto 6.2.3 lettere A) e B) del Piano Strategico).

Inoltre, può essere oggetto di concessione una patrimonialità sfitta alloggiativa non superiore al 50% di quella presente nella disponibilità aziendale, al netto degli alloggi rientranti nelle precedenti lettere a. b. e c..

Non possono essere oggetto di concessione:

- il restante 50% di unità immobiliari contemplate nel presente capoverso;
- gli alloggi ricompresi in piani di vendita, salvo che sia stato avviato il procedimento di assestamento presso l'amministrazione regionale ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 25 marzo 2014, n. 369;
- gli alloggi per i quali siano già programmati dall'Azienda interventi di manutenzione con risorse aziendali, regionali, statali o comunitarie;
- gli alloggi che necessitano di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria di modesta entità e quindi non presentano le caratteristiche di rilevante deperimento fisico sopra descritte.

3. Utilizzo degli alloggi

Considerata la complessità delle situazioni di povertà, emarginazione sociale e bisogno assistenziale in rilevante crescita, che rende indispensabile l'attuazione di interventi, coerenti ed omogenei sul territorio regionale, a favore delle fasce più deboli della popolazione, la DGR n. 2101/2013 ha individuato, quale finalità che consente un utilizzo diverso dall'ERP di alloggi a ciò destinati, la soddisfazione dell'esigenza di reperire immobili da destinare temporaneamente a finalità abitative con scopi strettamente socio-assistenziali.

La durata della concessione deve consentire l'ammortamento delle spese sostenute per il recupero degli alloggi, ma non può essere superiore a quindici anni.

Alla scadenza del termine previsto dalla concessione, gli alloggi ritornano senza eccezione alcuna in disponibilità all'Azienda proprietaria e devono essere tempestivamente resi disponibili per l'assegnazione ai sensi della l.r. n. 10/1996.

4. Individuazione dei soggetti interessati all'iniziativa

Possono presentare richiesta di assegnazione di alloggi alle ATER del Veneto:

- 4.1 le Cooperative Sociali e loro Consorzi iscritti agli albi regionali istituiti ai sensi dell'art. 9 della L. n. 381/1991;
- 4.2 le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) iscritte all'anagrafe unica istituita presso l'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 11 del d.lgs. n. 460/1997;
- 4.3 gli Organismi che perseguono obiettivi di sviluppo umanitario, senza scopi di lucro.

I soggetti di cui ai predetti punti devono perseguire scopi sociali, ai sensi del proprio statuto o atto costitutivo, nel campo dei servizi alla persona, con riferimento agli ambiti sociale, socio-assistenziale o socio-educativo.

5. Competenza al rilascio dell'autorizzazione ed istanza

Competente al rilascio dell'autorizzazione è il Dirigente della Sezione Edilizia Abitativa.

Il termine di conclusione del procedimento è di trenta giorni.

L'istanza per ottenere l'autorizzazione, indirizzata al Presidente della Giunta regionale – Sezione Edilizia Abitativa – Calle Priuli, 99 – 30121 Venezia e sottoscritta dal legale rappresentante dell'ATER, deve essere completa di:

- 5.1 precisa individuazione degli alloggi;
- 5.2 indicazione del soggetto del privato sociale cui concedere gli alloggi (rientrante nelle fattispecie previste nel precedente punto 4.), degli scopi statutari e delle finalità di utilizzo dell'immobile;
- 5.3 dettagliata dichiarazione sullo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari oggetto di richiesta, descrizione degli interventi effettuabili rientranti in una delle fattispecie previste dall'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dei relativi costi;
- 5.4 dichiarazione attestante che gli alloggi non rientrano in un Piano di vendita o che saranno oggetto di assestamento di cui alla DGR n. 369/2014 che l'Azienda intende avviare;
- 5.5 dichiarazione attestante che gli alloggi non sono ricompresi nei piani di manutenzione degli alloggi sfitti già programmati e che non sono reperibili dall'Azienda nel breve termine le risorse necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al precedente punto 2.;
- 5.6 dichiarazione attestante che gli alloggi non sono stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari, né di reinvestimenti derivanti dall'alienazione di alloggi ai sensi della l. n. 560/1993, art. 65 della l.r. n. 11/2001 e art. 6 della l.r. n. 7/2011, nell'ultimo quinquennio;
- 5.7 dichiarazione attestante che l'entità del patrimonio oggetto di concessione non è superiore al 50% della complessiva patrimonialità abitativa aziendale sfitta, al netto di quella recuperabile con i proventi indicati nel precedente punto 2., lettere a., b. e c.

6. Avvio del procedimento ed istruttoria

Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza da parte del soggetto interessato, la Struttura regionale incaricata dell'istruttoria provvede all'avvio del procedimento, contestualmente verificando la completezza e conformità della stessa alle presenti disposizioni. Qualora la domanda non risulti conforme alle presenti

disposizioni, contestualmente all'avvio del procedimento vengono comunicati la sospensione del termine di conclusione del procedimento stesso, le eventuali integrazioni da presentare ed il termine entro il quale l'Azienda vi deve provvedere. L'infruttuoso decorso di tale termine comporta l'archiviazione d'ufficio dell'istanza di autorizzazione.

7. Disposizioni generali relative al rapporto concessorio

La concessione degli alloggi deve essere effettuata nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza.

La convenzione che disciplina il rapporto concessorio deve richiamare nelle proprie premesse il provvedimento regionale di autorizzazione a favore della Cooperativa Sociale/ONLUS/Organismo umanitario senza scopo di lucro.

Il concessionario è tenuto ad utilizzare l'immobile per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nel contratto/convenzione stipulato e nessun onere può essere posto a carico delle Aziende.

Ciascun alloggio è consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il concessionario è tenuto a farsi carico di ogni attività relativa a:

- progettazione degli interventi di recupero;
- acquisizione dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi, nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le Cooperative Sociali, le ONLUS e gli Organismi umanitari senza scopo di lucro, si impegnano ad eseguire, a proprie spese e cura, ogni intervento edilizio, di manutenzione e di adeguamento impiantistico idro-termo-sanitario, gas, elettricità e quant'altro necessario per l'abitabilità dell'immobile, ivi compresa la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica, e devono altresì farsi carico delle spese di conduzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli spazi esterni di pertinenza diretta dello stesso, per tutta la durata del rapporto giuridico.

Qualora l'ATER non rilasci il provvedimento concessorio di competenza e non stipuli la relativa convenzione con il soggetto interessato entro il termine perentorio di quattro mesi dalla data di notifica dell'autorizzazione regionale, l'autorizzazione medesima decade.

Dell'avvenuta sottoscrizione della Convenzione l'ATER dà notizia alla Struttura regionale competente in materia di Edilizia Abitativa.

Allo scadere del rapporto concessorio ciascun alloggio deve essere restituito in condizioni di immediata locabilità, munito delle aggiornate certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, affinché l'Azienda proprietaria provveda a destinarlo all'assegnazione ai soggetti aventi diritto ai sensi della l.r. n. 10/1996.

Non è consentita la cessione del contratto/convenzione e la sublocazione/concessione totale a terzi, anche gratuita, del bene, se non espressamente autorizzata dall'Azienda ed il mancato rispetto degli obblighi da parte del concessionario comporta la revoca della concessione.