

**REGIONE DEL VENETO**giunta regionale
9^a legislatura

Struttura amministrativa competente:

Unità di Progetto Edilizia Abitativa

Presidente
Vicepresidente
Assessori

	P	A
Luca	X	
Zaia		
Marino	X	
Zorzato		
Renato	X	
Chisso		
Roberto	X	
Ciambetti		
Luca	X	X
Coletto		
Maurizio	X	
Conte		
Marialuisa	X	
Coppola		
Elena	X	X
Donazzan		
Marino	X	
Finozzi		
Massimo	X	
Giorgetti		
Franco	X	
Manzato		
Remo	X	X
Sernagiotto		
Daniele	X	
Stival		

Segretario

Mario

Caramel

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1940 del 25 SET. 2012

OGGETTO: Disposizioni per l'alienazione di alloggi destinati alla locazione temporanea per uso abitativo primario, prima della scadenza del vincolo alla locazione.

NOTE PER LA TRASPARENZA: Il provvedimento consente l'alienazione di alloggi destinati alla locazione temporanea, realizzati con un contributo a fondo perduto della Regione del Veneto nell'ambito dei programmi per l'edilizia residenziale pubblica da operatori che si trovano in gravi difficoltà finanziarie, a favore di assegnatari locatari che vantano un titolo all'acquisto differito dell'immobile assegnato e condotto in locazione e/o si trovano in possesso di un titolo legittimo derivante da specifica iniziativa di ERP ed hanno concorso finanziariamente per l'acquisto dell'immobile in misura superiore al pagamento del canone di affitto, prima della scadenza del vincolo alla locazione.

L'Assessore Massimo Giorgetti, riferisce quanto segue.

Per rispondere alle esigenze abitative delle fasce di popolazione che, per disponibilità economica non possono accedere alle graduatorie per l'edilizia residenziale pubblica, né, per capacità economica, possono affrontare le offerte proposte dal libero mercato immobiliare, la Regione del Veneto, nell'ambito della propria programmazione nel settore dell'edilizia abitativa, ha finanziato numerosi programmi di intervento per la realizzazione o il recupero di alloggi da concedere in locazione temporanea per uso abitativo primario ad un canone non superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1988, n. 431, da parte di imprese di operatori del settore, commisurando i contributi in relazione alla durata del vincolo temporaneo alla locazione stessa.

Il settore delle costruzioni è oggi uno dei più gravemente danneggiati dalla sfavorevole congiuntura che continua a colpire il tessuto economico nazionale e, di conseguenza, l'intero sistema edilizio. La crisi finanziaria, infatti, diventata crisi economica, ha indotto una contrazione dei consumi ed una forte battuta d'arresto delle compravendite immobiliari, che coinvolge in modo rilevante gli operatori del settore, a partire soprattutto dalla micro e piccola impresa. Anche nel Veneto il settore ha subito una forte frenata, avvenuta soprattutto dopo il 2008, anno in cui i fattori della crisi si erano già ampiamente evidenziati, anche se con un andamento negativo non ancora consistente.

I dati di mercato evidenziano come la crisi che sta colpendo il settore non sia una crisi di breve periodo e soprattutto non sia una crisi congiunturale ma strutturale. Tra i fattori che hanno inciso in modo più forte sulla dinamica negativa, sono da segnalare il problema dell'accesso al credito degli operatori di settore, dovuto alla crisi finanziaria internazionale e la crisi economica delle famiglie, che ha modificato i comportamenti di acquisto.

Si è quindi generata un'elevata quantità di invenduto che difficilmente, alle attuali condizioni di mercato, sarà possibile ricollocare in tempi brevi. Nonostante queste problematiche e difficoltà, il bene casa rimane al centro delle vicende economiche e sociali e la pressione residenziale e abitativa in Veneto rimane forte. La domanda residenziale è infatti lontana dall'essere soddisfatta ed esercita una tensione molto consistente, soprattutto nel segmento del "social housing": la "casa" si dimostra comunque un vero e proprio bene rifugio nel quale le famiglie sono disposte ad investire.

In questo contesto di generale difficoltà, a fronte della necessità della popolazione di reperire un'abitazione adeguata alle proprie esigenze, è quindi in aumento il numero di operatori di settore che versano in situazioni finanziarie caratterizzate da forte precarietà, come evidenziato, tra l'altro, dagli assegnatari locatari di alloggi realizzati dalla Cooperativa Edilizia "La Trevisana" in Comune di Treviso e di San Biagio di Callalta (TV) destinati alla locazione per il periodo di otto anni, che, con note del 29.5.2012 e 30.5.2012, hanno rappresentato la propria disponibilità a pervenire anticipatamente alla proprietà degli alloggi, consolidando quindi in modo definitivo la propria situazione abitativa.

Questa esigenza è dettata quindi da fattori di carattere economico; ma non solo, anche da fattori d'ordine sociale, quali:

- la necessità di poter tranquillamente e liberamente disporre della propria abitazione, senza vincoli di sorta;
- la sicurezza nella disponibilità di un punto vitale di riferimento, soprattutto a livello affettivo, nel quale, peraltro ed in taluni casi, è stata costituita la propria famiglia;
- la garanzia sull'effettivo presupposto dei consistenti finanziamenti sostenuti e calibrati in funzione dello standard affettivo dell'alloggio, come, ad esempio, l'arredamento dei locali;
- la regolazione fondata sul proprio metodo di vita in funzione della qualità, della tipologia e dell'ubicazione dell'alloggio.

A fronte della necessità di proseguire in azioni volte a garantire il diritto all'abitazione e quindi sulla possibilità di procedere alla vendita di alloggi oggetto di finanziamento pubblico nell'ambito delle politiche di ERP, con particolare riferimento a quanto evidenziato dagli assegnatari locatari di alloggi realizzati dalla Cooperativa Edilizia "La Trevisana", si è espressa positivamente l'Avvocatura regionale con parere del 29.8.2012 prot. n. 390077, ove sono individuati i presupposti normativi e giurisprudenziali che consentono di identificare un idoneo percorso autorizzatorio in capo alla Regione.

Alla luce dell'evoluzione risalente agli anni '90 delle norme nazionali che disciplinano i vincoli preesistenti d'inalienabilità e che ha visto l'abrogazione delle disposizioni più restrittive contenute nella vecchia formulazione dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, fino all'approvazione della L. n. 17 febbraio 1992, n. 179, è da osservare che oggi l'impianto normativo vigente tende a contemperare in modo più articolato gli obiettivi di interesse pubblico collegati alle finalità proprie dell'ERP, al fine di meglio garantire alle persone il diritto all'abitazione, la tutela del soggetto pubblico finanziatore ed il conseguimento delle finalità imprenditoriali degli operatori di settore.

In alcune norme contenute nella citata L. 17 febbraio 1992, n. 179 è infatti prevista la possibilità di alienare o locare alloggi di edilizia agevolata prima del decorso del termine previsto dalla legge stessa qualora sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi (art. 20), nonché quella di cedere gli alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore a otto anni, trascorso tale termine, per singole unità immobiliari con prelazione a favore dei conduttori (art. 8).

Questi concetti hanno trovato peraltro riscontro nella più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione che, con sentenza n. 26915 del 10.11.2011 – Sez. I – ha avuto modo di osservare che “l’art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85, nel modificare l’art. 20, comma 1, della L. n. 17 febbraio 1992, n. 179, ha liberalizzato pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi”.

Alla luce di quanto esposto, avuto riguardo allo stato di crisi del settore edilizio e degli operatori, al fine di non pregiudicare le azioni volte alla garanzia e protezione del diritto alla casa poste in essere dalla Regione Veneto, si ritiene opportuno dettare idonee disposizioni procedurali per il rilascio dell’autorizzazione all’alienazione di alloggi destinati alla locazione temporanea per uso abitativo primario a favore di assegnatari locatari agli operatori che si trovano in gravi difficoltà finanziarie, tali da pregiudicare il buon fine della misura regionale in materia di ERP della quale sono risultati beneficiari. Gli alloggi possono essere alienati esclusivamente ad assegnatari locatari che vantano un titolo all’acquisto differito dell’immobile assegnato e condotto in locazione e/o si trovano in possesso di un titolo legittimo derivante da specifica iniziativa di ERP ed hanno concorso finanziariamente per l’acquisto dell’immobile in misura superiore al pagamento del canone di affitto.

L’autorizzazione all’alienazione è rilasciata dalla Regione, accertati i presupposti relativi allo stato di difficoltà finanziaria dell’operatore, alla vigenza del contratto di locazione, o altro titolo, previsti dai bandi regionali, alla manifestata intenzione di acquistare l’alloggio dell’assegnatario locatario avente titolo secondo le disposizioni di cui all’ **allegato A**, parte integrante della presente deliberazione.

Tutto ciò premesso, il relatore sottopone all’approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

- UDITO il relatore incaricato dell’istruzione dell’argomento in questione ai sensi dell’art. 53, comma 4, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l’avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la legislazione regionale e statale;
- VISTA la L. n. 17 febbraio 1992, n. 179;
- VISTA la sentenza della Corte di Cassazione – Sez. I – n. 26915 del 10.11.2011;
- VISTA la nota prot. n. 390077 dell’Avvocatura regionale;

DELIBERA

1. di consentire l’alienazione di alloggi destinati alla locazione temporanea per uso abitativo primario, prima della scadenza del vincolo alla locazione stessa, realizzati da operatori che si trovano in gravi difficoltà finanziarie ad assegnatari locatari che vantano un titolo all’acquisto differito dell’immobile assegnato e condotto in locazione e/o si trovano in possesso di un titolo legittimo derivante da specifica iniziativa di ERP ed hanno concorso finanziariamente per l’acquisto dell’immobile in misura superiore al pagamento del canone di affitto;
2. di approvare l’ **allegato A** alla presente deliberazione, contenente le disposizioni procedurali per il rilascio delle autorizzazioni da parte dell’Amministrazione regionale all’alienazione degli alloggi di cui al punto 1;

3. di stabilire che i provvedimenti autorizzatori di cui al punto 1 saranno rilasciati con decreto del Dirigente dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa;
4. di dare atto che eventuali adeguamenti delle disposizioni procedurali di cui al punto 1, finalizzate al miglior perseguimento delle finalità del presente provvedimento, sono approvate con decreto del Dirigente dell'Unità di Progetto Edilizia Abitativa;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di incaricare l'Unità di Progetto Edilizia Abitativa dell'esecuzione del presente atto;
7. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO
F.to Avv. Mario Caramel

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Luca Zaia

FOSCOLO

EDAB_LA TREVISANA_DGR