Bur n. 101 del 30/07/2026

(Codice interno: 588453)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 723 del 21 luglio 2026

Autorizzazione all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) di Verona al reinvestimento di proventi derivanti dalla vendita degli immobili di pregio e dalla vendita ordinaria e straordinaria di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'anno 2025 e da proventi accantonati con DGR n. 1048/2024. L.R. n. 11/2001. L.R. n. 7/2011. L.R. n. 39/2017. DGR n. 1495/2011. DCR n. 55/2013, punto 6.2.3, lettere A), B) e C), come modificate con DCR n. 50/2017 e con DCR n. 1/2020.

[Enti regionali o società a partecipazione regionale]

Note per la trasparenza:
Con il presente provvedimento si autorizza l'ATER di Verona al reinvestimento della somma complessiva di Euro 2.769.778,52 costituita da proventi derivanti dalle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e dalla vendita degli immobili di pregio di cui alla DGR n. 1495/2011 introitati nell'anno 2025 e da proventi accantonati con DGR n. 1048/2024, in attuazione del Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto approvato con DCR n. 55/2013, come modificato con DCR n. 50/2017 e con DCR n. 1/2020. Tale somma viene destinata alla manutenzione straordinaria di n. 21 alloggi ERP sfitti ubicati nel Comune di Verona e alla manutenzione straordinaria di n. 148 alloggi ERP sfitti di proprietà ubicati in vari Comuni della Provincia di Verona.

L'Assessore Paola Roma riferisce quanto segue.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 3322 del 21 dicembre 2010 i Consigli di Amministrazione delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Veneto sono stati invitati formalmente ad avviare la vendita degli immobili di pregio, non soggetti alla disciplina di cui alla Legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, applicando, a tal fine, le modalità stabilite dall'art. 65, comma 1 bis e seguenti della Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11.

Con Deliberazione della Giunta regionale n. 1495 del 20 settembre 2011 e successive integrazioni, è stato approvato l'elenco degli immobili di pregio da avviare alla vendita, individuati dalle ATER di Belluno, Padova, Venezia e Verona nell'ambito degli alloggi di proprietà aziendale non soggetti alla L.R. n. 10/1996, stabilendo un prezzo di cessione degli alloggi liberi od occupati pari al prezzo di mercato, determinato sulla base di perizia asseverata.

Con riguardo ai proventi derivanti dalla vendita di tali immobili, il Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 55 del 10 luglio 2013, al punto 6.2.3, lettera C) ne dispone l'utilizzo per la realizzazione o l'acquisto, mediante procedura di evidenza pubblica, di iniziative di "social housing", concernenti alloggi da assegnare in locazione a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La modifica apportata al richiamato punto 6.2.3, lettera C) del Piano strategico, approvata con Deliberazione del Consiglio regionale n. 1 del 14 gennaio 2020, consente alle ATER interessate di reinvestire i proventi delle alienazioni degli immobili di pregio anche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017. Trattasi di patrimonio che non può essere assegnato a breve a causa dei costi di ripristino non altrimenti compatibili con le disponibilità delle ATER e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime. Il recupero può essere effettuato mediante interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro/risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 da assegnare ai sensi della L.R. n. 39/2017 con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria come da art. 3, comma 1, lettera a) dello stesso DPR.

Il Piano strategico al punto 6.2.3, lettera C) stabilisce che le ATER provvedono a rendicontare alla competente Struttura regionale - Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive, lo stato di attuazione delle vendite e predispongono una proposta di reimpiego dei proventi reinvestibili.

Entro la scadenza del semestre successivo, la Giunta regionale provvede all'approvazione, anche con prescrizioni, delle suddette proposte di reinvestimento formulate dalle Aziende.

Il Piano strategico, inoltre, prevede, al punto 6.2.3, lettere A) e B), che i reinvestimenti degli introiti derivanti dalle vendite ordinarie (Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, art. 65) e straordinarie (Legge regionale 18 marzo 2011, n. 7, art. 6) degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) delle ATER siano soggetti ad autorizzazione della Giunta regionale, la quale provvede a valutarne la congruenza ed il rispetto degli obiettivi indicati dal Piano medesimo.

Il suddetto Piano stabilisce altresì che le proposte di reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi ERP siano presentate congiuntamente alla relazione sullo stato di attuazione delle vendite degli alloggi per consentire

stime e valutazioni in ordine al rapporto tra vendite e successivi reinvestimenti, al fine di ricostituire la patrimonialità delle ATER.

Per uniformare l'attività di monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi del Piano strategico e contestualmente agevolare l'attività di rendicontazione e la proposta di reinvestimento degli introiti da parte delle Aziende, con Deliberazione della Giunta regionale n. 2567 del 23 dicembre 2014 sono stati definiti i criteri e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni al reinvestimento, la check list per il rilascio dell'autorizzazione, il facsimile di richiesta ai sensi dell'art. 35 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e gli schemi nei quali riportare i dati relativi a vendite, investimenti e stato di attuazione dei medesimi.

Si evidenziano di seguito le caratteristiche dei reinvestimenti dei proventi derivanti dalle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi ERP stabiliti dal Piano strategico, esplicitamente richiamate dalla citata DGR n. 2567/2014, il rispetto delle quali costituisce il presupposto per il rilascio dei provvedimenti autorizzatori di cui trattasi:

- le proposte di reinvestimento devono 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 dei piani finanziari;
- gli interventi devono 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 ordinarie/straordinarie e dei finanziamenti previsti nell'ambito del Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto;
- 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, le ATER possono accantonare temporaneamente le risorse resesi disponibili al fine di raggiungere importi che consentano di elaborare una proposta significativa in termini di programma minimo funzionale;
- non sono rilasciate autorizzazioni per la realizzazione di interventi già avviati, cioè approvati dall'Azienda e completi di piano finanziario.

Sulla base di tali previsioni, l'ATER di Verona con Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 2/17740 e n. 3/17741 del 25 maggio 2026, trasmesse con note prot. n. 10790 del 1° luglio 2026 e prot. n. 10719 del 30 giugno 2026, acquisite in data 1° luglio 2026 al prot. regionale rispettivamente n. 399130 e n. 398700, come integrate con successiva nota prot. n. 11182 dell'8 luglio 2026, acquisita in pari data al prot. regionale n. 409441, ha chiesto all'Amministrazione regionale la prescritta autorizzazione al reinvestimento

dichiarando che:

- nell'anno 2025 sono stati venduti complessivamente n. 24 alloggi ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017 e n. 1 immobile di pregio;
- l'importo complessivo dei proventi dalle vendite introitati nel 2025 (decurtati delle spese vive, tasse, ecc.) è stato pari ad Euro 2.769.778,52, di cui Euro 2.258.587,12 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 39/2017, Euro 17.891,52 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 11/2001, Euro 154.962,35 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 7/2011 ed Euro 334.553,03 da proventi derivanti dalla vendita degli immobili di pregio;
- risultano disponibili Euro 3.784,50 derivanti dalla vendita degli immobili di pregio accantonati con Deliberazione della Giunta regionale n. 1048 del 10 settembre 2024.

L'importo complessivo disponibile al reinvestimento è, pertanto, pari ad Euro 2.769.778,52.

L'ATER di Verona propone di reinvestire l'intero importo disponibile, destinando:

a. Euro 338.337,53, costituito per Euro 334.553,03 da proventi derivanti dalla vendita degli immobili di pregio introitati nel 2025 ed Euro 3.784,50 derivanti dalla vendita degli immobili di pregio accantonati con DGR n. 1048/2024, alla manutenzione straordinaria di n. 21 alloggi di ERP sfitti ubicati nel Comune di Verona, come individuati nell'**Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, optando per la destinazione alternativa prevista dalla DCR n. 1/2020 al fine di consentire di rimettere nella disponibilità aziendale un buon numero di alloggi che potranno essere assegnati ai nuclei familiari aventi diritto;
b. Euro 2.431.440,99, costituito per Euro 2.258.587,12 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 39/2017, per Euro 17.891,52 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 11/2001 e per Euro 154.962,35 da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. n. 7/2011 introitati nell'anno 2025, alla manutenzione straordinaria di n. 148 alloggi ERP sfitti di proprietà, situati in vari Comuni della Provincia di Verona, come indicato nel piano finanziario **Allegato B**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il costo totale degli interventi, previsto in Euro 2.769.778,52, è interamente finanziato dai proventi per i quali l'ATER di Verona ha richiesto l'autorizzazione al reinvestimento.

La ripartizione indicata nel piano finanziario di cui all'**Allegato B** prevede delle percentuali che si discostano da quanto previsto al punto 6.2.3 del Piano strategico che destina una quota dei proventi delle vendite ordinarie e straordinarie degli alloggi ERP alla realizzazione, all'acquisto o al recupero, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 39/2017 e la rimanente quota per la 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. 39/2017.

Tuttavia, il Piano strategico consente alla Giunta regionale di variare le suddette percentuali a fronte di circostanziati impedimenti di settore e al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali.

Sul punto, a fronte del numero consistente di alloggi ERP sfitti in attesa di manutenzione, l'ATER di Verona ha richiesto di derogare alle percentuali previste dal Piano strategico reinvestendo interamente i proventi disponibili nella manutenzione straordinaria e nel recupero di alloggi ERP sfitti.

Con tale deroga, l'ATER di Verona ritiene di fornire risposte alla domanda di alloggi ERP in minor tempo e con minori costi rispetto alla realizzazione, all'acquisto o al recupero, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della L.R. n. 39/2017.

La Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive ha effettuato le necessarie verifiche istruttorie sulla documentazione prodotta dall'ATER di Verona.

Le proposte dell'ATER di Verona, di cui all'**Allegato A** e all'**Allegato B**, parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, sono state ritenute accoglibili dalla Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive in quanto coerenti con quanto stabilito dal punto 6.2.3, lettere A), B) e C) del Piano strategico delle politiche della casa, approvato con DCR n. 55/2013 e successivamente modificato con DCR n. 50/2017 e DCR n. 1/2020.

Si incarica la Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive dell'esecuzione del presente atto.

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 Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112", art. 65;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 3322 del 21 dicembre 2010;

VISTA la Legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011", art. 6;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 1495 del 20 settembre 2011;

VISTA la Deliberazione del Consiglio regionale n. 55 del 10 luglio 2013 "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto";

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 2567 del 23 dicembre 2014 "Piani ordinari e straordinari di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica 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. Criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite ordinarie e straordinarie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) delle ATER e per l'autorizzazione al reinvestimento dei relativi proventi. PCR n. 55 del 10 luglio 2013";

VISTA la Deliberazione del Consiglio regionale 5 aprile 2017, n. 50 "Modifiche al Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto";

VISTA la Legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica";

VISTA la Deliberazione del Consiglio regionale 14 gennaio 2020, n. 1 "Modifica al Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto (D.C.R. 10 luglio 2013, n. 55 e s.m.e.i.). (Proposta di deliberazione amministrativa n. 109)";

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 1048 del 10 settembre 2024;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/17740 del 25 maggio 2026 trasmessa con nota prot. n. 10790 del 1° luglio 2026, acquisita al prot. regionale in pari data al n. 399130;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Verona n. 3/17741 del 25 maggio 2026, trasmessa con nota prot. n. 10719 del 30 giugno 2026, acquisita in data 1° luglio 2026 al prot. regionale n. 398700;

VISTA la nota dell'ATER di Verona prot. n. 11182 dell'8 luglio 2026, acquisita in pari data al prot. regionale n. 409441;

VISTO l'art. 2, comma 2 della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto delle proposte di reinvestimento dell'ATER di Verona formulate con note prot. n. 10790 del 1° luglio 2026 e prot. n. 10719 del 30 giugno 2026, acquisite in data 1° luglio 2026 al prot. regionale rispettivamente n. 399130 e n. 398700, come integrate con successiva nota prot. n. 11182 dell'8 luglio 2026, acquisita in pari data al prot. regionale n. 409441, per un importo totale di Euro 2.769.778,52, costituito per Euro 2.431.440,99 da proventi derivanti dalle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) ai sensi della L.R. n. 11/2001, della L.R. n. 7/2011 e della L.R. n. 39/2017 introitati nell'anno 2025 e per Euro 338.337,53 da proventi derivanti dalla vendita degli immobili di pregio di cui alla DGR n. 1495/2011 introitati nel 2025 e accantonati con DGR n. 1048/2024, in attuazione del Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 55 del 10 luglio 2013, come modificato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 50 del 5 aprile 2017 e con Deliberazione del Consiglio regionale n. 1 del 14 gennaio 2020;
3. di ritenere accoglibile quanto proposto dall'ATER di Verona in considerazione delle valutazioni di compatibilità fatte dalla Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive, in quanto i reinvestimenti proposti dall'Azienda risultano coerenti con quanto stabilito dal punto 6.2.3, lettere A), B) e C) del Piano strategico delle politiche della casa, approvato con DCR n. 55/2013 e successivamente modificato con DCR n. 50/2017 e con DCR n. 1/2020;
4. di autorizzare l'ATER di Verona a reinvestire l'importo di Euro 338.337,53 derivante dalla vendita degli immobili di pregio, di cui Euro 334.553,03 introitati al 31 dicembre 2025 ed Euro 3.784,50 accantonati con DGR n. 1048/2024, per la manutenzione straordinaria di n. 21 alloggi di ERP sfitti di proprietà situati nel Comune di Verona, così come da piano finanziario **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. di prendere atto che l'ATER di Verona propone di reinvestire l'importo di cui al punto 4 optando per la destinazione alternativa prevista dalla DCR n. 1/2020;
6. di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa, la variazione delle percentuali previste al punto 6.2.3, lettere A) e B), del Piano strategico delle politiche della casa, approvato con DCR n. 55/2013 e successivamente modificato con DCR n. 50/2017 e con DCR n. 1/2020;
7. di autorizzare l'ATER di Verona a reinvestire l'importo di Euro 2.431.440,99, derivante dai proventi delle vendite ordinarie e straordinarie di alloggi ERP introitati nell'anno 2025 ai sensi della L.R. n. 11/2001, della L.R. n. 7/2011 e della L.R. n. 39/2017 e meglio specificato in premessa, per la manutenzione straordinaria di n. 148 alloggi di ERP sfitti di proprietà, situati in vari Comuni della Provincia di Verona, come da piano finanziario **Allegato B**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
8. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
9. di incaricare la Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive dell'esecuzione del presente atto;
10. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.

(seguono allegati)

- [1] Dgr_723_26_AllegatoA.pdf
- [2] Dgr_723_26_AllegatoB.pdf