Bur n. 116 del 27/08/2026

(Codice interno: 590215)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 882 del 19 agosto 2026

Autorizzazione al Piano Vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune di Cessalto (TV) ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017.

[Lavori pubblici ed edilizia]

Note per la trasparenza:
Con il presente atto, si approva il Piano di Vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune di Cessalto (TV), ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017.

L'Assessore Paola Roma riferisce quanto segue.

L'art. 48 della Legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 recante "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", disciplina l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) dei Comuni e delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER). Ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. n. 39/2017, come novellato dalla Legge regionale 20 maggio 2025, n. 6, sono di competenza della Giunta regionale le funzioni di cui al comma 1, lettera j) che stabilisce l'autorizzazione alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica.

Gli alloggi alienabili sono quelli di cui all'art. 21, comma 1 della L.R. n. 39/2017:

a. alloggi realizzati, recuperati o acquistati da enti pubblici, comprese le aziende speciali dipendenti da enti locali, con contributo pubblico;
b. alloggi realizzati, recuperati o acquistati a qualunque titolo dalle ATER e da Enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
c. alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi già previsti dalla Legge 15 febbraio 1980, n. 25 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, concernente dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia", dalla Legge 25 marzo 1982, n. 94 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti", dalla Legge 5 aprile 1985, n. 118 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa. Regolamentazione degli atti e dei rapporti giuridici pregressi", e dalla Legge 23 dicembre 1986, n. 899 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, recante misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative";
d. case parcheggio e 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.

In particolare, il richiamato art. 48 della L.R. n. 39/2017, ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 prevede che:

- il prezzo di vendita degli alloggi è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato, dal Comune o dall'ATER, sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%. Il prezzo di vendita degli alloggi di ERP acquisiti gratuitamente dai Comuni o dalle ATER, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 27 dicembre 1997, n. 449, è determinato ai sensi della Legge 24 dicembre 1993, n. 560, ove, da apposita verifica tecnica dell'ente proprietario risulti la non conformità dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente abbia espressamente dichiarato nell'atto di acquisto di rinunciare alla garanzia del venditore;
- hanno titolo all'acquisto soltanto l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare, che conducano l'alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e risultino in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi, è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario. In tal caso, sussiste l'obbligo di non alienare l'alloggio prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo i casi di incremento del nucleo familiare di almeno due unità, ovvero di trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di cinquanta chilometri da quello di ubicazione dell'immobile;
- l'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo, a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.

In attuazione del comma 7 dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, con il Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018, al capo V, art. 25 sono state definite le procedure per l'alienazione degli alloggi di ERP. In particolare, il comma 3 dell'art. 25 del Regolamento sopra citato prevede che, nell'individuazione del patrimonio alienabile, gli Enti proprietari tengano conto dei seguenti criteri:

a. alloggi in immobili già parzialmente alienati;
b. alloggi vetusti per i quali siano necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero o comunque con priorità per gli alloggi la cui costruzione sia stata ultimata da 25 anni;
c. alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento al tessuto socio-economico del territorio;
d. alloggi in immobili situati in località ove la gestione dell'Ente risulta particolarmente complessa e/o onerosa.

Come previsto al comma 4 dell'art. 25 del richiamato Regolamento, non possono essere inclusi nel Piano di vendita alloggi che siano stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio. Inoltre, gli alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico possono essere venduti in presenza di particolari situazioni adeguatamente motivate.

Sulla base di tali previsioni, il Comune di Cessalto (TV) con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 12 marzo 2026, trasmessa con nota n. 6383 del 9 giugno 2026 acquisita al protocollo regionale n. 317808 del 12 giugno 2026 e successiva integrazione pervenuta con nota n. 8198 del 23 luglio 2026 acquisita al protocollo regionale n. 433722 di pari data, tenuto conto dei sopra richiamati criteri di cui al comma 3 dell'art. 25 del Regolamento n. 4/2018, ha approvato una proposta per disporre l'alienazione di n. 6 unità abitative, delle quali n. 2 risultano, allo stato attuale, sfitte mentre n. 4 sono occupate, su un totale di n. 8 alloggi, con relative n. 2 pertinenze.

Il Comune ha ritenuto opportuno procedere all'alienazione dei suddetti alloggi ERP e relative pertinenze, richiamando i sopra citati criteri previsti dal R.R. n. 4/2018, con l'intento di soddisfare sia l'interesse dell'Ente stesso che degli assegnatari. Tale provvedimento consente la riduzione dei costi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli immobili più vetusti, considerato che quattro immobili risalgono all'epoca antecedente al 1967, mentre, i restanti due sono stati realizzati nel 1994, pertanto rientrano in continui interventi, sempre più onerosi, di conservazione ed adeguamento alle normative tecniche, energetiche nonchè impiantistiche vigenti.

Come da ulteriore specifica del Comune, gli introiti incassati dall'alienazione saranno destinati al reinvestimento nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, attraverso la costruzione di due nuove abitazioni e la ristrutturazione di due minialloggi, valorizzando maggiormente il patrimonio comunale con lo scopo di assicurare una migliore sostenibilità nella gestione finanziaria del settore abitativo.

Per quanto riguarda il valore di stima degli immobili, l'Ente procederà, secondo il proprio Regolamento, ad acquisire una perizia asseverata.

È necessario sottolineare che le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, così come definito dall'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80 e dal Piano Strategico delle Politiche della Casa del Veneto.

Il Piano di vendita comprende gli alloggi individuati nell'elenco **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive ha valutato che la proposta di Piano di vendita, presentata dal Comune di Cessalto (TV), risulta coerente con la normativa e la programmazione regionale in materia, pertanto, può essere accolta ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 2 della L.R. n. 39/2017 e dall'art. 25, comma 1 del R.R. n. 4/2018.

L'art. 25 del R.R. n. 4/2018 stabilisce al comma 2 che la durata del Piano di vendita è di cinque anni ed al comma 5 che il Piano di vendita in corso di validità potrà essere modificato, in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione, senza variarne la scadenza.

Ai sensi dell'art. 25, comma 9 del R.R. n. 4/2018, il Comune è tenuto ad inviare alla Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano di vendita, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite.

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 3 novembre 2017, n. 39 “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”;

VISTO il Regolamento regionale 10 agosto 2018, n. 4 “Regolamento Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.”;

VISTO l’art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80;

VISTA la Deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Cessalto (TV) n. 5 del 12 marzo 2026, trasmessa con nota n. 6383 del 9 giugno 2026 acquisita al protocollo regionale n. 317808 del 12 giugno 2026 e successiva integrazione pervenuta con nota n. 8198 del 23 luglio 2026 acquisita al protocollo regionale n. 433722 di pari data;

VISTO l'art. 2, comma 2 della Legge regionale n. 39/2017, come novellato dalla Legge regionale n. 6/2025;

VISTA la Legge statutaria 17 aprile 2012, n. 1 come modificata dalla Legge statutaria 12 maggio 2020 n. 1;

VISTO l’art. 2, comma 2, lett. o) della Legge regionale n. 54 del 31 dicembre 2012;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare la proposta di Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Cessalto (TV) ai sensi dell’art. 48 della L.R. n. 39/2017 ed il relativo elenco degli alloggi posti in vendita di cui all’**Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di dare atto che la durata del piano ordinario di vendita è di 5 anni;
4. di dare atto che il Comune di Cessalto (TV) è obbligato, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, al reinvestimento degli eventuali ricavi di vendita in manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica rimanenti o in costruzione o in acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e dal Piano Strategico delle Politiche della Casa del Veneto;
5. di dare atto che, ai sensi dell’art. 25, comma 9 del Regolamento regionale n. 4/2018, il Comune di Cessalto (TV) è tenuto ad inviare alla Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano di vendita, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite;
6. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
7. di incaricare la Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive dell'esecuzione del presente atto;
8. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.

(seguono allegati)

- [1] Dgr_882_26_AllegatoA.pdf